



U06 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

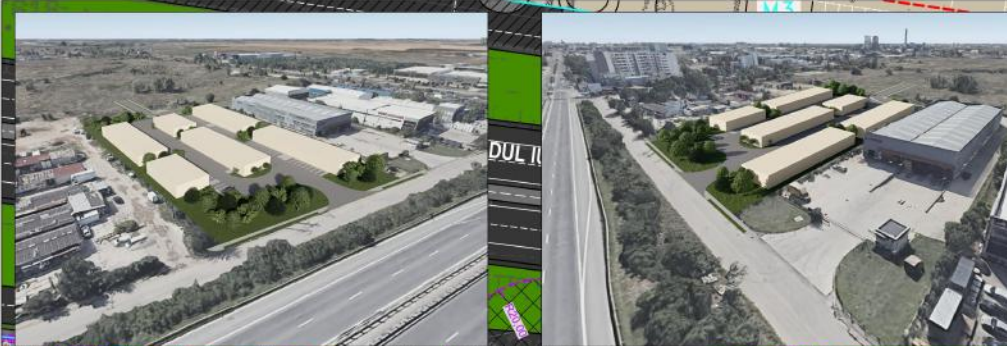


Nota:

- Hăile propuse pot adămi toate categoriile de utilizări conform destinației construcțiilor de acest tip, în concordanță cu prevederile reglementărilor urbanistice aplicabile, cu excepția utilizărilor menționate la secțiunea „Utilizări interzise” din **Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)** al orașului P.U.Z. Coordonator – Sector 6, pentru subzona funcțională M2, astfel încât să se permită în perimetrul analizat.
- Amenajările propuse au caracter orientativ și pot suferi modificări la faza următoare de proiectare, cu condiția respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

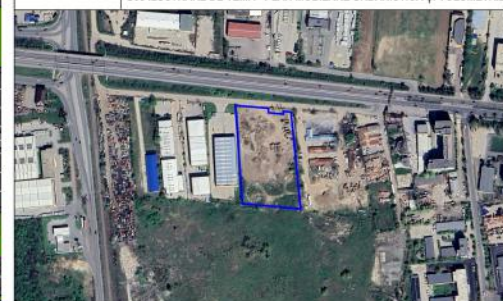
BILANȚ TERITORIAL, PARCELĂ STUDENT					
	P.U.Z. Coordonator SE		EXISTENȚĂ		Propunere P.U.D. (existenț+propoz)
	M2 - suprafa mlaie	M2 - suprafa	EXISTENȚĂ	PROPOS	
Suprafață totală teren (mp)	12.662,0	12.662,0	12.662,0	12.662,0	12.662,0
Teren propriu pentru cedare la domeniul public [T3]	300,0	-	300,0	300,0	300,0
Teren rămas după cedare la domeniul public (mp)	12.362,0	12.362,0	12.362,0	12.362,0	12.362,0
Suprafață construită (St max.)	6.053,4	6.053,4	6.181,0	6.181,0	6.181,0
Suprafață nel construită (Sol max.)	17.086,0	17.086,0	17.363,0	17.363,0	17.363,0
P.O.T. max. (m)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
C.U.T. max.	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Inf. max.	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1
H max. corinziatic (m)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
H max. (m)	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Suprafață min. spații verzi pe sol natural - mp	2.472,4	2.472,4	3.706,6	3.706,6	3.706,6
Suprafață min. spații verzi pe sol natural - %	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Suprafață min. spații verzi pe sol natural - %	3.706,6	3.706,6	3.706,6	3.706,6	3.706,6
Suprafață min. spații verzi - %	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0

[illegible]



"P.U.D. Construire ansamblu hale depozitare logistică cu regim de înălțime parter înalt și mezanin parțial, anexe tehnice, acces și amenajări exterioare (drumuri circulație carosabilă, platforme carosabile, circulații pietonale și spații verzi), împrejurire teren, racorduri utilități și organizare execuție."

U08 ILUSTRARE DE TEMĂ - PLAN MOBILARE URBANISTICĂ ȘI VOLUMETRIE



LEGENDA

LIMITE

— LIMITA TEREN ÎN ÎNȚIATOR P.U.D. - S-12-862 MP

— LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ ÎN TEREN

— ZONĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
— CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
— CIRCULAȚII PIETONALE ȘI PROTECȚIE DRUMURI PUBLICE
— SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIILOR PUBLICE

REȚELE ȘI RESTRICTII

— LINIE ELECTRICĂ (LIES 20kV și LEA 20kV)
— POST DE TRANSFORMARE
— ZONĂ PROTECȚIE REȚEA ELECTRICĂ (20m față de LEA și 20m față de PTAT)

REGLEMENTĂRI - PROPUȘI

— HALE DE DEPOZITARE LOGISTICĂ
— SPAȚII VERZI DE ÎNCĂLZIRE
— CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE DE ÎNCĂLZIRE
— TEREN PROPUȘ PENTRU CEDARE LA DOMENIUL PUBLIC
— ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL ÎN ÎNCĂLZIRE
— ACCES SECUNDAR DE PERSPECTIVĂ - posibil după realizarea anexei printru conform P.U.Z. Coordonator Sector 6

ANSAMBLU HALE DEPOZITARE-LOGISTICĂ
Parter înalt + mezanin parțial
H max. - 6,00 metri

Nr. Pkt.	Coordonate punct de cotare		Lungime [m]
	X [m]	Y [m]	
1	326684.489	577537.989	50.305
2	326680.261	577587.836	6.751
3	326673.543	577587.485	22.315
4	326673.219	577686.878	4.899
5	326675.989	577686.877	11.381
6	326674.366	577623.818	18.417
7	326660.019	577622.948	133.363
8	326622.587	577626.599	5.238
9	326527.601	577626.062	83.201
10	326522.024	577548.830	0.521
11	326514.953	577547.514	44.768
12	326519.611	577544.373	169.887

Notă:

- Valoarea propusă pentru adresa bazei categoriei de utilizare este destinată construcțiilor de acest tip în conformitate cu prevederile reglementărilor urbanistice aplicabile, cu excepția utilizării menționate la secțiunea „Utilizări Interzise” din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. Coordonator - Sector 6, pentru subzona funcțională M2, acestea nefiind permise în perimetrul analizat.
- Amenajările propuse au caracter orientativ și pot suferi modificări la baza simulării de proiectare, cu condiția respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

DENUMIRE PROIECT:	PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SPECIFICAȚIE/NUME:	SEMNAȚURA:
P.U.D. Construire ansamblu hale depozitare logistică cu regim de înălțime parter înalt și mezanin parțial, anexe tehnice, acces și amenajări exterioare (drumuri circulație carosabilă, platforme carosabile, circulații pietonale și spații verzi), împrejurire teren, racorduri utilități și organizare execuție.	cec ARCHITECTURE SOLUTIONS INTERIOR DESIGN	REP. PROIECT: arh. Ioana Daniela JABAR PROIECTAT: arh. Roxana RUSU DESIGNAT: arh. Virgil CIOCOLEA	
Beneficiar:	ADRESA: BULEVARDUL UNIRII NR. 13, TRONCION 1, BLOC A2, SECTOR 6, BUCUREȘTI TEL: 0743.553.881 / 0743.183.565 E-MAIL: info@cecarchitecturesolutions.ro	Documentație P.U.D.	
PACIFIC TUR S.R.L.		Planșa U08	Score 1: 1,506
		ILUSTRARE DE TEMĂ - PLAN MOBILARE URBANISTICĂ ȘI VOLUMETRIE	1/40
			Revizor 08

CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI: RO37978779

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Sediu social: Str. Matei Voievod nr. 26, sector 2, București

Tel: +40.763.183.569

e-mail: arhemilcalota@cecarchitecture.ro

cec ARCHITECTURE
Solutions INTERIOR DESIGN

"P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE LOGISTICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT ȘI MEZANIN PARȚIAL, ANEXE TEHNICE, ACCES ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (DRUMURI CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PLATFORME CAROSABILE, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI), ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE"

MEMORIU P.U.D.

CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI: RO3797877

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Sediu social: Str. Matei Voievod nr. 26, sector 2, București

Tel: +40.743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro

cec ARCHITECTURE
Solutions INTERIOR DESIGN**FOAIE DE GARDĂ****DENUMIREA OBIECTULUI DE
INVESTIȚII**

"P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE
LOGISTICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT ȘI
MEZANIN PARȚIAL, ANEXE TEHNICE, ACCES ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE (DRUMURI CIRCULAȚIE
CAROSABILĂ, PLATFORME CAROSABILE, CIRCULAȚII
PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI), ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORDURI UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE"

BENEFICIAR:**PACIFIC TUR S.R.L.****PROIECTANT GENERAL****CEC SOLUTIONS S.R.L.****AMPLASAMENT:**

**BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 425-439, SECTOR 6,
BUCUREȘTI**

FAZA PROIECTARE**P.U.D.****DATĂ PROIECT****2025**

CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI: RO3797877

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Sediu social: Str. Matei Voievod nr. 26, sector 2, București

Tel: +40.743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro

cec ARCHITECTURE
Solutions | INTERIOR DESIGN**BORDEROU****PIESE SCRISE:**

- Memoriu P.U.D.

PIESE DESENATE:

- Încadrarea în zonă
- Încadrare în P.U.Z. Coordonator sector 6
- Situația existentă
- Documentar foto
- Regimul juridic al proprietăților
- Reglementări urbanistice
- Reglementări urbanistice-Circulații
- Rețele tehnico-edilitare
- Mobilare urbanistică și volumetrie

CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI: RO3797877

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Sediu social: Str. Matei Voievod nr. 26, sector 2, București

Tel: +40.743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro

cec ARCHITECTURE
Solutions INTERIOR DESIGN**CUPRINS**

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul lucrării	5
1.3. Surse documentare	5
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	6
2.1. Încadrarea în localitate	6
2.2. Încadrarea în documentația de urbanism de rang superior	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	18
4. REGLEMENTĂRI	18
5. RECOMANDĂRI, OBSERVAȚII ȘI CONDIȚIONĂRI	22

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului "P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE LOGISTICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT ȘI MEZANIN PARȚIAL, ANEXE TEHNICE, ACCES ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (DRUMURI CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PLATFORME CAROSABILE, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI), ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE"

Beneficiar PACIFIC TUR S.R.L.

Proiectant CEC SOLUTIONS S.R.L.

Data elaborării 2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație tehnică se întocmește la cererea beneficiarului în vederea realizării investiției P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE-LOGISTICĂ, pentru amplasamentul din Bulevardul Iuliu Maniu nr. 425-439, Sector 6, București.

Documentația propune funcțiunea de logistică și depozitare și reglementează amplasarea pe teren a 10 hale cu regim de înălțime parter înalt și mezanin parțial. Prin documentația Plan Urbanistic de Detaliu se reglementează amplasarea construcțiilor pe parcelă, respectiv retragerile acestora față de limitele laterale și posterioare ale terenului, asigurarea circulațiilor carosabile, pietonale, a locurilor de parcare și a spațiului verde pe lot.

1.3. Surse documentare

Sursele de documentare utilizate în elaborarea P.U.D. sunt:

- Prevederile P.U.G. și R.L.U. aprobate cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului București;
- Prevederile P.U.Z. Coordonator sector 6 și R.L.U. aferent, aprobate prin 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;
- Plan topografic actualizat care furnizează informații cu privire la:
 - suprafața și dimensiunile terenului, forma în plan și panta/diferențele de nivel;
 - evidențierea fondului construit existent și relațiile realizate în timp;

- poziționarea traseelor de echipamente tehnico-edilitare;
- situația juridică a terenurilor limitrofe;
- Studiu geotehnic care furnizează informații cu privire la:
 - încadrarea amplasamentului studiat din punct de vedere geomorfologic și geologic.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Încadrarea în localitate

Imobilul ce face obiectul P.U.D. este situat în proximitatea limitei administrative vestice a municipiului București, în sectorul 6, pe Bulevardul Iuliu Maniu la nr. 425-439. Terenul se află intravilanul localității și în proprietatea privată a PACIFIC TUR S.R.L., are o suprafață de 12.662 mp (din măsurători) și 12.713 mp (din acte), conform extrasului de Carte Funciară. Acesta are acces direct din artera colectoare ce se descarcă în Bulevardul Iuliu Maniu, în proximitatea pasajului peste Drumul Național Centura București ce unește Bd. Iuliu Maniu cu Autostrada A1 – București-Pitești.



Zona este caracterizată prin funcțiuni industriale, de depozitare și de logistică, specifice zonei periferice a capitalei.

Vecinătățile imediate ale terenului sunt:

- Nord – Bulevardul Iuliu Maniu N.C. 233887 și zonă rețele electrice din N.C. 201592;

- Est – teren proprietate privată N.C. 201592;
- Sud – teren proprietate privată N.C. 234003;
- Vest – teren proprietate privată N.C. 205240.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată.

2.2. Încadarea în documentația de urbanism de rang superior

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat 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, terenul este încadrat în **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.**

Încadarea în **PLAN URBANISTIC ZONAL COORDONATOR SECTOR 6**, aprobat prin 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.



UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

- 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;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenere 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 include spații pentru profesii libere;
- activități manufacturiere.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluantă, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului agenției pentru protecția Mediului București;
- se admit construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- se admit 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 autovehicul 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.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- activitățile care utilizează pentru depozitare și terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:
 - să aibă o suprafață minimă de 150 mp;
 - să aibă un front la stradă de:
 - minim 8 m în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);
 - minim 10 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
 - minim 12 m în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
 - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 30 m;
- nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol-aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minim 30 m;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se ecomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente: în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcellarului existent, suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp;
- terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrare de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării accesurilor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți, cu respectarea legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectura dintre aliniamente, având lungimea de 12 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6 m pe cele de categoria a III-a;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la distanță de 6 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate obligatoriu de menținut, situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- retragerile sau ieșirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,5 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament;
- se pot accepta retrageri de minim 5 m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie renase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de 5 m;

- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,9 m alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,2 m adâncime;
- amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințele ce alcătuiesc fronturi continue prin alipire la calcanele clădirilor învecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 m de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de la una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la maxim 40 m lungime;
- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - parcela alăturată este liberă de construcții;
 - peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri;
- pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz, se admite o retragere față de limita respectivă a parcelei de minim 4 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- balcoanele și/sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1 m de la limita laterală de proprietate — ele pot fi prelungite până la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, în acest caz, balcoanele trebuie să se încadreze în aceeași linie orizontală;

- pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10 m se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,3 m;
- proiecția balcoanelor și bovindou-urilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească, suprafața acesteia - suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă;
- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10 m să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9 m de la pardoseala încăperilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în LMI sau descoperite în timpul lucrărilor - se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4 metri, este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 m;
- numărul și configurația accesurilor se va încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesurile de serviciu;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicaiv NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 la 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;
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, numărul de locuri de parcare ca fi corespunzător noii funcțiuni.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

Lățimea străzii între aliniamente (m)/ <i>profiluri standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisibilă (m)	Număr niveluri convenționale (3,2 m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 m, apoi retrase (A)
42-45 m și peste <i>carosabil 28 m + trotuare 2 x 8 m = 44 m</i>	45	P+14	(A) 2 niveluri (B) 2 niveluri

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50 m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri dacă strada are 2 fire

de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte atunci când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fațadă conform Codului Civil. Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente, este obligatorie preluarea “amprenteii” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,5 m depărtare de acesta;
- se admit accente înalte peste 45 m în localizările precizate pe Planul de Reglementări Urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 m) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “elegantă”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast; în acest sens, la solicitarea Direcției Generale Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat etc.);
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- Reguli particulare pentru comerț:
 - cererile pentru certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului, precum și a situației sale

originale; este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public;

- ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la mici standuri pentru comerțul stradal, mobile, în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală, precum și terase ale unor cafenele și cofetării.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apă potabilă - orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Direcției de Sănătate Publică București;
- Canalizare menajeră - racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
- Canalizare pluvială - amenajurile pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Rețele electrice, telefonice și CATV - cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran - în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor: branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie placate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;
- Gaze - toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran;
- Salubritate - orice clădire de locuit (locuințe individuale și/sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 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 Agrement București sau de Primăria Sectorului 6;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 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 accesuri, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,2 metri înălțime;
- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar și atunci când frontul este retras de la aliniament și când nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de 11 metri și exista doar o bandă de cel puțin 5 metri paralelă cu fațada aceasta va fi tratată ca spațiu liber circulației pietonale sau spațiu plantat;
- 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;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină poate mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;
- 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 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2 m, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2 m și cu un soclu opac de 0,6 m;
- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă;
- se interzice vopsirea în culor stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele ect.;

- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2 m înălțime din care 0,6 m soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,5 m pe limitele laterale și de spate ale terenului;
- împrejmuirile limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,5 m.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TENULUI

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

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TENULUI

- **C.U.T. maxim – 3,0 mp ADC/mp teren**
- în cazul accentelor peste 45-50 m, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele sau tema beneficiarului;
- C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
- proprietarii parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfașurate 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 desfașurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public;
- condiții de calcul C.U.T.:
 - C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfașurată și suprafața parcelei, conform definiției;
 - 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;

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul P.U.D. are acces direct din artera colectoare ce se descarcă în Bulevardul Iuliu Maniu – Autostrada A1 – București-Pitești, în proximitatea Drumului Național Centura București. Artera colectoare are un profil total variabil de 9,0-9,5 m, format din circulație carosabilă de 6,5-7,5 m, cu trotuar variabil cuprins între 1,7-2,7 m pe latura de sud a arterei.

Imobilul ce face obiectul P.U.D. este situat în proximitatea limitei administrative vestice a municipiului București, în sectorul 6, pe Bulevardul Iuliu Maniu la nr. 425-439. Terenul se află intravilanul localității și în proprietatea privată a PACIFIC TUR S.R.L., are o suprafață de 12.662 mp (din măsurători) și 12.713 mp (din acte), conform extrasului de Carte Funciară. Acesta are acces direct din artera colectoare ce se descarcă în Bulevardul Iuliu Maniu, în proximitatea pasajului peste Drumul Național-Centura București ce unește Bd. Iuliu Maniu cu Autostrada A1 – București-Pitești.

Terenul are categoria de folosință curți construcții și este liber de construcții. Acesta se află în proprietatea PACIFIC TUR S.R.L. conform Act Notarial nr. 1617 din 19.09.2024.

Zona în care se află terenul studiat este caracterizată de funcțiuni industriale, de depozitare și de logistică, specifice zonei periferice a capitalei.

Amplasamentul studiat în prezentul P.U.D. este situat într-o zonă bine echipată din punct de vedere al rețelilor tehnico-edilitare.

4. REGLEMENTĂRI

Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pregătește cadrul urbanistic necesar realizării obiectivului propus pe amplasamentul studiat, asigură realizarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea (înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat), reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în conformitate cu Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare.

Pe terenul studiat se propune realizarea investiției **"P.U.D. CONSTRUIRE ANSAMBLU HALE DEPOZITARE LOGISTICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ÎNALT ȘI MEZANIN PARȚIAL, ANEXE TEHNICE, ACCES ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (DRUMURI CIRCULAȚIE CAROSABILĂ, PLATFORME CAROSABILE, CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SPAȚII VERZI), ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE"**.

CEC SOLUTIONS S.R.L.

CUI: RO3797877

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Sediu social: Str. Matei Voievod nr. 26, sector 2, București

Tel: +40.743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro



Prin prezenta documentație P.U.D. se va reglementa construirea clădirilor cu funcțiune de hală pentru depozitare, stabilind retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale, posterioare ale terenului, precum și între construcțiile amplasate pe același teren.

În cadrul documentației se vor detalia aspecte referitoare la asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe teren, zonele de staționare ale autovehiculelor în interiorul parcelei și modul de asigurare al spațiului verde minim.

Construcțiile propuse prin documentația de urbanism se vor integra în zona de studiu prin componența arhitectural-volumetrică și cea funcțională.

PROPUNERI

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ STUDIATĂ				
	P.U.Z. Coordonator S6	EXISTENT	PROPOS	Propunere P.U.D. (existent+propus)
	M2 - zonă mixtă			M2 - hale depozitare-logistică
Suprafață totală teren (mp)	12.662,0	12.662,0	12.662,0	12.662,0
Teren propus pentru cedare la domeniul public (T1)	300,0	-	300,0	300,0
Teren rămas după cedare la domeniul public (mp)	12.362,0	-	12.362,0	12.362,0
Suprafață construită (Sc max.)	8.653,4	-	6.181,0	6.181,0
Suprafață desfașurată (Sd max.)	37.086,0	-	12.362,0	12.362,0
P.O.T. max. (%)	70,0	-	50,0	50,0
C.U.T. max.	3,0	-	1,0	1,0
Rh max.	P+14	-	P+1	P+1
H max. cornișă/atic (m)	45,0	-	6,0	6,0
H max. (m)	45,0	-	6,0	6,0
Suprafață min. spații verzi pe sol natural - mp	2.472,4	-	3.708,6	3.708,6
Suprafață min. spații verzi pe sol natural - %	20,0	-	30,0	30,0
Suprafață min. totală spații verzi - mp	3.708,6	-	3.708,6	3.708,6
Suprafață min. totală spații verzi - %	30,0	-	30,0	30,0

UTILIZĂRI PROPUSE

- **Funcțiune principală:** hale de depozitare-logistică
- **Funcțiuni conexe admise:** birouri, comerț și servicii, activități manufacturiere, parcaje, circulații carosabile și pietonale, spații plantate
- **Halele propuse pot admite toate categoriile de utilizări conforme destinației construcțiilor de acest tip, în concordanță cu prevederile reglementărilor urbanistice aplicabile, cu excepția utilizărilor menționate la secțiunea „Utilizări interzise” din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. Coordonator – Sector 6, pentru subzona funcțională M2, acestea nefiind permise în perimetrul analizat.**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Retragerea construcțiilor față de aliniamentul nordic** al terenului, către strada colectoare a Bulevardului Iuliu Maniu – Pasaj A1, este de **10,00 m**, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6.
- **Retragerea clădirilor propuse de la aliniamentul din sud** al străzii propuse prin P.U.Z. Coordonator 6 va fi **5 m**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Retragerea clădirilor propuse de la limitele laterale** va fi de minim jumătate din înălțimea clădirilor (**$h/2$**), dar nu mai puțin de **3 metri**;
- **Retragerea clădirilor propuse de la limita posterioară** (limita de sud a terenului rămasă după realizarea arterei propuse prin P.U.Z. Coordonator sector 6) va fi de minim jumătate din înălțimea clădirilor (**$h/2$**), dar nu mai puțin de **3 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Clădirile se pot construi**, în cadrul aceleiași parcele, **în regim izolat sau cuplat**;
- Fațadele clădirilor **care nu se cuplează** cu o altă clădire de pe aceeași parcelă **vor respecta între ele distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri**.

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- În zona terenului studiat, profilul bulevardului Iuliu Maniu este reprezentat de pasajul peste Centrura București spre A1 - Autostrada București-Pitești care are o lățime generală cuprinsă între 67 m și 73 m. Se propune menținerea profilului existent cu modernizarea drumurilor colectoare și stabilirea unui profil constant al acestora de 9,5 m pe fiecare parte a drumului principal, astfel ajungându-se la un profil general cuprins între 68,5 m și 73,5 m.
- Accesul carosabil și pietonal se va asigura din nordul parcelei din strada colectoare a bd. Iliul Maniu – Pasaj A1
- Circulațiile de incintă vor avea un profil cuprins între 7 și 16,5 m și se recomandă organizarea lor după cum urmează:
 - În zona accesului din nord circulația va avea minim 7 m (carosabil cu 3,5 m pe fiecare sens)
 - În cadrul incintei circulația carosabilă va avea minim 7 m, câte 2 benzi de 3,5 la care se poate adauga 1 banda de 3,5 pentru stationarea și/sau depășirea autovehicolelor
 - Din circulațiile carosabile de incintă se pot organiza locuri de parcare cu 5 m adâncime și locuri de parcare paralele cu 2,5-3,5 m lățime
 - De asemenea, de-a lungul halelor se recomandă organizare unor circulații pietonale cu o lățime de minim 0,75 m

- Profilul arterei carosabile publice, din sudul parcelei, va fi de 12 m cu 7 m carosabil (3,5 m pe sens) cu trotuare de câte 2,5 m pe fiecare parte, din care 1 m spații verzi
- După realizarea circulației publice din sudul parcelei (artera propusă prin P.U.Z. Coordonator sector 6) se poate amenaja un acces carosabil și pietonal secundar din acesta cu un profil de minim 4 m lățime.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 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.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **înălțimea maximă** la cornișă/atic a clădirilor propuse va fi de **6 metri**;
- în interiorul volumului halelor pot fi organizate zone de mezanin;
- regimul de înălțime propus va fi de **P înalt + mezanin parțial** ($R_h \max = P+1E$).

SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații, parcare, platforme;
- se vor amenaja spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a terenului rămasă după cedarea la domeniul public a suprafețelor necesare pentru realizarea circulațiilor propuse.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TENULUI

- **P.O.T. maxim propus - 50%**

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TENULUI

- **C.U.T. maxim – 1,0**

5. RECOMANDĂRI, OBSERVAȚII ȘI CONDIȚIONĂRI**din avizele obținute pentru prezenta documentație P.U.D.****AVIZ APA NOVA S.A. nr. 92517010 din 05.08.2025**

Aviz favorabil condiționat de:

- este interzisă afectarea branșamentului de apă potabilă, racordului de canalizare și căminelor aferente acestora, precum și depozitarea materialelor de construcții, pământ pe căminele de branșament și racord;
- este interzisă aruncarea prin intermediul anexelor în rețelele publice de apă potabilă și canalizare, a pământului, betonului, rezultat în timpul execuției lucrărilor solicitate;

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standardului Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996;
- Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006;
- Regulamentului cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală;
- Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și canalizare, al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B nr. 820/22.11.2018;
- Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 275/15.07.2020 privind aprobarea "Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnică-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București";
- Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Pe planul anexat s-au trasat rețelele publice de apă potabilă și canalizare, existente în zonă, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A.

AVIZ REȚELE ELECTRICE S.A. nr. 27163862 din 01.07.2025

Aviz favorabil cu respectarea: Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

Cu respectare CONTRACT ANGAJAMENT nr. 27163862, pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelilor electrice, în vederea eliberării avizului favorabil condiționat. Lucrările de construire/amenajare propuse prin CU 32/8M afectează traseu cabluri LEA/LAS MT/JT aferente PCZ 2997 și afectează PTA 20083, conform pdv. teren. Este necesară realizarea unui studiu de soluție (SS) pentru eliberarea amplasamentului, ce se va întocmi de o firmă atestată ANRE, care se va aviza de CTE a REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A. cu respectarea distanțelor de apropiere față de instalațiile energetice conform normativelor în vigoare. Toate lucrările generate de reamplasarea și devierea capacităților energetice menționate, se vor realiza pe tarif de racordare, se vor suporta financiar de către beneficiar, se vor executa cu firme atestate de ANRE. Pentru LAS 20 kV și 0,4 kV, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, este interzis a se realiza orice fel de construcții la distanțe mai mici în plan orizontal (paralelism) de 0,6 m față de cablurile electrice. Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, Capitolul II, art. 20, alineatul 2, litera a, față de posturi de transformare aeriene se va păstra o distanță de aproximativ 20 m; Conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se va păstra o distanță de 12 m din axul liniei LEA 20 kV și cea mai apropiată parte a construcției, fără să constituie traversare. În timpul execuției lucrărilor, se vor lua

măsurile de către constructor pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene și subterane; SE VOR RESPECTA DISTANȚELE DE VECINĂTATE FAȚĂ DE LINIILE ELECTRICE AFLATE ÎN ZONĂ CONFORM NORMATIVELOR ÎN VIGOARE: ORDINUL ANRE nr. 239/2019, PE 106/2003, NTE003/04/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și LEGEA ENERGIEI ELECTRICE nr. 123/2012; UO VEST, gestionarul de instalație, a trasat orientativ pe planul atașat prezentului AA, obiectivele afectate.

Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă, conform normativelor în vigoare: Ordin ANRE 239/2019, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591/97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012, Ordin ANRE 25/2016 cu modificările evidențiate în Ord. 201. Prezentul aviz are ca anexe: CONTRACT ANGAJAMENT nr. 27163862; În timpul execuției lucrărilor, se vor lua măsuri de către constructor pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene și subterane; În cazul neîndeplinirii de către Solicitant a condițiilor și obligațiilor prevăzute în Contractul de Angajament, avizul de amplasament emis devine nul.

Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ.

AVIZ COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICĂ BUCUREȘTI nr. 83290 din 11.07.2025

Aviz favorabil întrucât nu sunt afectate rețelele de termoficare.

Orice lucrare va respecta legislația în vigoare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 326/2006 privind serviciul public de alimentare cu energie termică;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții;
- Standard Român (SR) nr. 8591/1997 aprobat de Directorul General al Institutului Român de Standardizare la 20.11.1996;
- Ordinul nr. 114/14.09.2022 de aprobare a Normei Tehnice privind modul de determinare a zonelor de protecție și zonelor de siguranță pentru capacitățile termice din sistemele de alimentare centralizată cu energie termică;

Precizări:

Rețeaua de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, C.M. TERMOENERGETICA BUCUREȘTI S.A., are doar calitatea de a administra și exploata serviciile de utilități publice, respectiv furnizarea energiei termice.

Branșamentele și racordurile la rețelele edilitare fac obiectul unei alte documentații.

AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 73892-321.170.992 din 01.07.2025

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Dstrigaz Sud Rețele S.R.L. (denumit în continuare „DGSR”) respectiv lucrări de investiții DGSR de reabilitare sistem de distribuție gaze naturale). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea

tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin P.U.D. pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

AVIZ ORANGE ROMÂNIA S.A. nr. AFO675261/28808/26263 din 07.07.2025, PROTELCO S.A. nr. AFO675261/28808/28808 din 04.07.2025

Investiția nu afectează direct Infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În cazul avarierii instalațiilor de comunicații veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

AVIZ INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „DEALUL SPIRII” BUCUREȘTI – ILFOV nr. 422269 din 11.07.2025

Documentația P.U.D. nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu sau protecția civilă, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare, respectiv H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă.

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI nr. 13727 din 14.07.2025

Pentru proiectele aflate în faza de elaborare și avizare documentație P.U.D. nu se eliberează notificări privind asistența de specialitate de sănătate publică.

Întocmit,
Urb. Ioana JABAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 32/8M din 11.02 2025

ÎN SCOPUL: construire ansamblu hale depozitare logistică cu regim de înălțime parter înalt și mezanin parțial, anexe tehnice, acces și amenajări exterioare (drumuri circulație carosabilă, platforme carosabile, circulații pietonale și spații verzi), împrejmuire teren, racorduri utilități și organizare execuție.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. PACIFIC TUR S.R.L. reprezentată de** _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj **1**, birou **1**, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **817** din **09.01.2025**,

pentru – imobilul teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **425-439** (conform cererii)/**435-439** (conform numerotării), 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 Contractului de vânzare autenticat de notarul public _____ sub nr. 1617/19.09.2024, S.C. PACIFIC TUR S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 12.713 mp - suprafață măsurată de 12.713,14 mp, număr cadastral 203420 - număr cadastral vechi 1133/1/1) pentru care în act se folosește nr. 425-439 pe b-dul Iuliu Maniu (actual nr. 435-439). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 203420 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 19579) cu Încheierea nr. 96916/20.09.2024 (convenție, notare interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea UNICREDIT BANK S.A.).

Cu Încheierea nr. 96916/20.09.2024 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea UNICREDIT BANK S.A..

Adresa poștală - b-dul Iuliu Maniu nr. 435-439 - a fost atribuită conform Certificatului de numerotare nr. 5275/2001 emis de P.M.B. - **din evidențe.**

Atenție! În Anexa Nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 467/08.01.2025 privind geometria imobilului, se observă o suprapunere cu imobilul identificat cu numărul cadastral 205240.

Atenție! Extrasul de Carte funciară nr. 467/08.01.2025 nu are actualizată adresa poștală.

Accesul la imobil se realizează prin incinta imobilului identificat cu numărul cadastral 233887 - secțiune din artera de circulație Iuliu Maniu - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 12.713 mp - suprafață măsurată de 12.713,14 mp.

Se solicită: construire ansamblu hale depozitare logistică cu regim de înălțime parter înalt și mezanin parțial, anexe tehnice, acces și amenajări exterioare (drumuri circulație carosabilă, platforme carosabile, circulații pietonale și spații verzi), împrejmuire teren, racorduri utilități și organizare execuție.

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.

Se permite construirea unui ansamblu de hale, anexe tehnice, amenajări exterioare și acces, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

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.

Nu sunt permise următoarele utilizări: - activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en gros; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; curățătorii chimice; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora. 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 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 respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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. 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):** În vederea autorizării lucrărilor de branșamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru fiecare utilitate, cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de branșare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

• **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.

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 aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația să notifice 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 pentru informare actualizat la zi; adresă de la O.C.P.I. București, că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - reglementare;
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. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☒ transport urban – S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ acord deținător drept de ipotecă

d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ 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,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL VINTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 139,00 lei, conform Chitanței nr. 051354 din 09.01.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 17.02.2025

Nr. înreg. 817 din 09.01.2025

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 _____ 2025

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. 817 din 09.01.2025

Cod verificare



100184641467

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 203420, UAT Bucuresti Sectorul 6 /
BUCUREȘTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Bdul. Iuliu Maniu,
Nr. 425-439

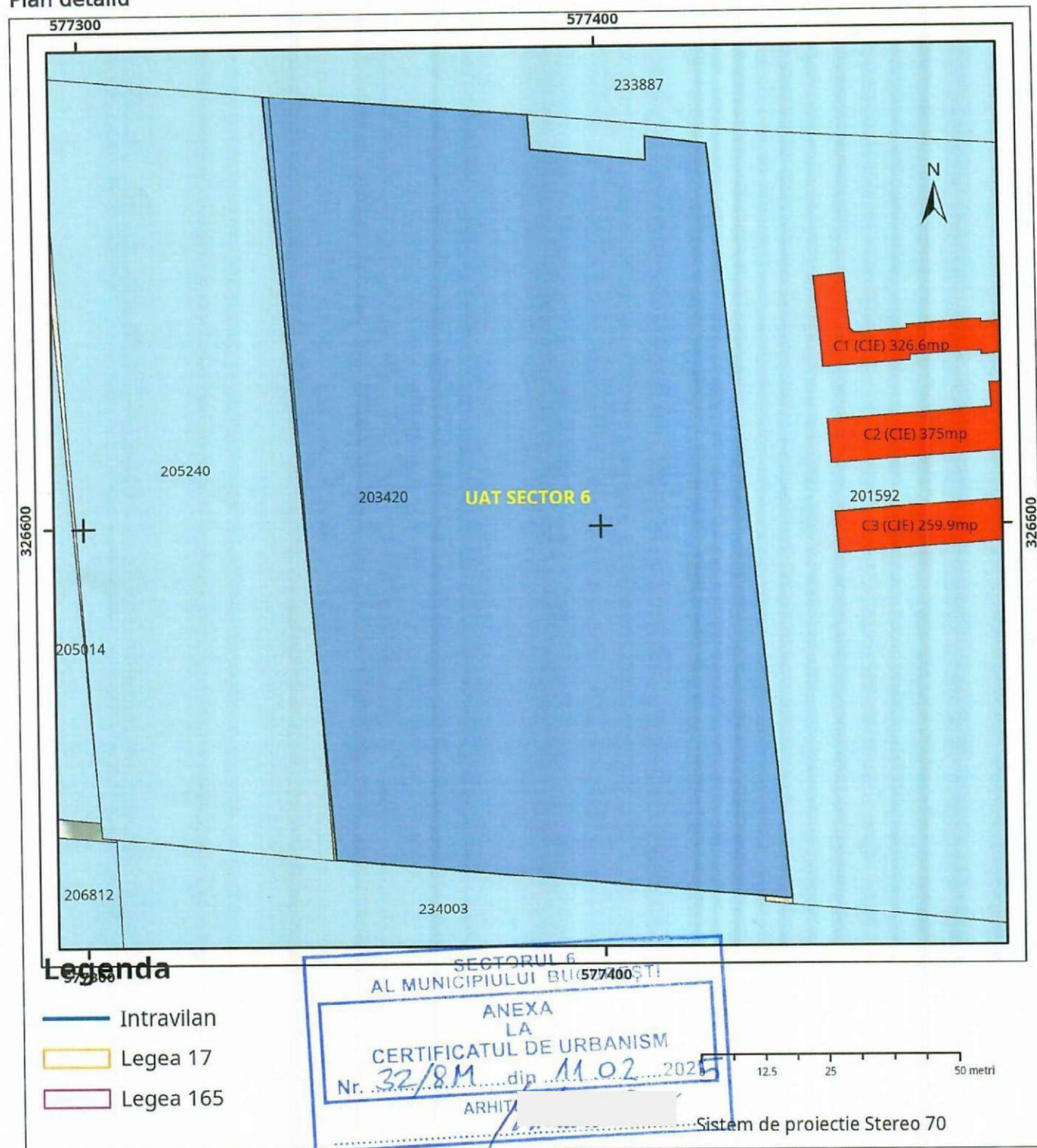
Nr.cerere	468
Ziua	08
Luna	01
Anul	2025

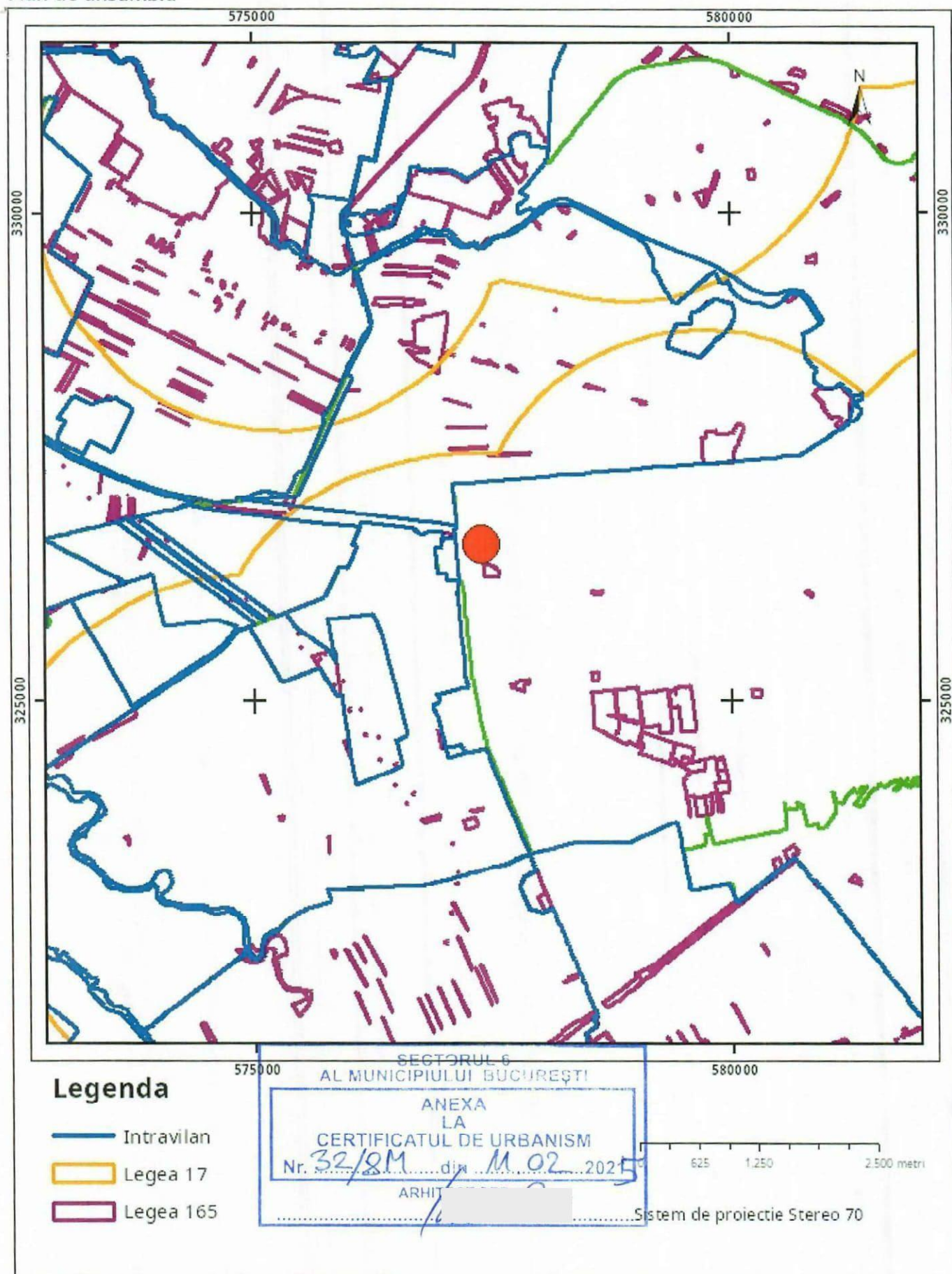
Teren: 12.713 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 12713mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-04-2015
Data și ora generării: 08-01-2025 16:16





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

IE 234003

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 32/8M / 11.02.2025

ARHIT. [REDACTED]

Gabriela Florea
Craiorescu

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitie, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 02.07.2025
Intocmit: Gabriela Craiorescu