



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ  
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

**S.C. ACTIVE CONEXE S.A.**

str. Hristache Pitarul nr. 10, et. 2, ap. 4, Sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584**”, sector 6, pentru **construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement cu regim de înălțime parter, pe un teren cu suprafața măsurată de 41.866 mp, proprietate privată persoană juridică.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

## AVIZ TEHNIC

**Nr. 54776/5/11/16.06.2025 din 08.09.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 14,80%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;**  
**Regim de înălțime: parter; H maxim = 12,00 metri**

**Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement, conform Planșei U03 Reglementări urbanistice, anexată avizului tehnic.**

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 –** subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

**Utilizări admise:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



**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 accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

**P.O.T.** maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. COSPRO CONSTRUCT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Roxana-Corina C. DRAGOMIR**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **545/75M** din **18.05.2023**, cu valabilitatea prelungită, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARC

ANTIN BERA



Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 545/75 M din 18.05 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii și spații comerciale, spații pentru activități sportive și agrement și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ACTIVE CONEXE S.A. reprezentată prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal \_\_\_\_\_, b-dul Corneliu Coposu nr. 3, bloc 101, scara 3, etaj 7, ap. 59, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 19119 din 27.04.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, b-dul Iuliu Maniu nr. 576-584, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 40832/24.04.2023, S.C. ACTIVE CONEXE S.A. deține construcție - hală metalică, număr cadastral 225024-C1 și teren în suprafață de 43.000 mp - suprafața măsurată de 41.866 mp, număr cadastral 225024 din imobilul pentru care se folosește nr. 576-584 pe b-dul Iuliu Maniu.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225024 cu Încheierile nr. 5890/22.02.2013 (convenție), nr. 124720/13.12.2021 (construire), nr. 62109/31.05.2022 (notare Referat nr. 62109/31.05.2022 prin care s-a procedat la acordarea numărului cadastral 243678 în urma căruia au rezultat două zone de suprapunere a culoarului de expropriere cu imobilele învecinate) și nr. 24816/06.03.2023 (notare actualizare informații tehnice).

**Atenție:** În Anexa nr. 1 La Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 40832/24.04.2023, la capitolul „Date referitoare la construcții” este menționată construcția anexă în suprafață de 519 mp - număr cadastral 225024-C2, ca fiind deținută fără acte.

**Atenție:** Imobilul în cauză este afectat de Proiectul de reabilitare al arterei de circulație „Drumul Roșii”, conform Anexei nr. 1 a Dispoziției nr. 871/28.04.2022 privind decizia de expropriere în proiectul de utilitate publică „Strada Drumul Roșii”, imobil identificat cu număr cadastral 225024 ce figurează la poziția nr. 2 cu suprafața propusă pentru expropriere de 1.600 mp.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: construcții și teren în suprafață de 43.000 mp - suprafața măsurată de 41.866 mp.

**Se solicită:** construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii și spații comerciale, spații pentru activități sportive și agrement și organizare executare lucrări.

**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 curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 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. Autorizarea lucrărilor de construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii și spații comerciale, spații pentru activități sportive și agrement se va face 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 și conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

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

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

Nr. înreg. 19119 din 27.04.2023



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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. 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. 13<sup>^</sup>1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

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

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având 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 desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

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

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva 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 de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

### Alte avize / acorduri:

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

### d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu

☒ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ calculul coeficientului de transfer termic G; ☒ studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL / KRENTIN BERA

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

Achitat taxa de 440,00 lei, conform O.P. nr. 7240978 din 26.04.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 22.05.2023

Nr. înreg. 19119 din 27.04.2023



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 545/75 M din 18.05. 2023

de la data de 18.05.2025 până la data de 17-05.2026

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



**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT SEF,**

Data prelungirii valabilității: 28.04.2025

Achitat taxa de 132,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 061719 din 25.04.2025

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 19119 din 27.04.2023



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Denumirea obiectului de investiții:**

Construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement

**Beneficiarul investiției:**

SC ACTIVE CONEXE SA

**Adresa investiției:**

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584, Sector 6, Municipiul București

**Proiectant general:**

**S.C. COSPRO CONSTRUCT S.R.L.**

Str. Ștefan cel Mare nr. 110, Mun. Brăila, Județul Brăila

Nr. de înregistrată la ORC Brăila, J09/910/2007.

Punct de lucru: Strada Maria Rosetti nr. 36, Apt. 7, Sector 2, București

Atribut fiscal: RO22537820.

E-mail: office@quadarchitects.ro

Cod CAEN 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

## BORDEROU

| PIESE SCRISE   |                                                                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Memoriu justificativ                                                                                            |
| PIESE DESENATE |                                                                                                                 |
| U01            | Plan de încadrare în zonă                                                                                       |
| U02            | Plan de încadrare în PUZ SECTOR 6 BUCUREȘTI aprobat cu HCGMB aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013 |
| U03            | Situația existentă                                                                                              |
| U04            | Reglementări Var. 1                                                                                             |
| U05            | Reglementări Var. 2                                                                                             |
| U06            | Situație juridică                                                                                               |
| U07            | Mobilare urbanistică Var. 1                                                                                     |
| U08            | Mobilare urbanistică Var. 2                                                                                     |



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investiții

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI, DEPOZITARE, SERVICII,  
SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

Amplasarea obiectivului și adresa

**BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 576-584, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

Proiectantul lucrării

**SC COSPRO CONSTRUCT SRL**

Beneficiarul lucrării

**SC ACTIVE CONEXE SA**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentației P.U.D. pentru autorizarea executării lucrărilor de construirea unor imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement.

Prezenta documentație are în vedere stabilirea ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate conform reglementarilor în vigoare.

#### 1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului;
- Planuri cadastrale sc. 1:500 și 1:2000 puse la dispoziție de OCPI
- PUG mun. București aprobat prin HCG MB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

- PUZ – "Sector 6, București" aprobat cu HCGMB nr. 278/31.10.2013
- H.C.L. Sector 6 nr. 134/ 2022;
- H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja aprobate**

#### **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Zona studiată este situată în zona de vest a Municipiului București, la intersecția cu Drumul Roșii. Ca puncte de reper pentru terenul studiat se poate menționa complexul comercial Militari Shopping – cu magazine precum Metro, Decathlon, Brico Depot.

#### **Concluziile studiilor de fundamentare**

##### **Ridicarea topografică**

Pentru Imobilul cu numărul cadastral a fost realizată ridicare topografică. Terenul este relativ plat. Din punct de vedere juridic, în acte, terenul are suprafața de 43.000mp. Suprafața de 41.866mp este teren rămas în proprietate. Diferența de suprafață a fost expropriată în temeiul Legii 255/2010 – Poziția 2 în Dispoziția 871/ 28.04.2022.

##### **Studiu geotehnic**

Având în vedere natura și caracteristicile terenului de fundare, a morfologiei amplasamentului, a condițiilor de drenaj ale zonei și a structurilor de realizat, se recomandă adoptarea unei soluții de fundare directă, cu adâncimea minimă de 1,10m de la nivelul terenului actual, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie-galbenă, plastic-vâtoasă.

#### **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100 m față de imobile aflate pe această listă.

Terenul reglementat prin prezenta documentație PUD a fost studiat și reglementat prin următoarele documentații urbanism :

- PUG mun. București aprobat prin HCG MB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită - documentație în vigoare
- PUZ coordonator – "Sector 6, București" aprobat cu HCGMB nr.278/31.10.2013.

**Terenul ce a generat documentația este situat în Subzona M3 – subzona mixtă situată în afara zonelor protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4niveluri.**

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul la terenul ce a generat PUD se face din Bulevardul Iuliu Maniu, prin Drumul Roșii – drum pentru



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

care a fost deja expropriată o suprafață de teren - 1600mp, pentru amenajarea acestuia cu parte carosabilă și trotuar. În acest moment, drumul este asfaltat, cu o bandă pe sens și nu are delimitată cale pentru pietoni. Lățimea terenului aferent Drumului Roșii, cu număr cadastral 243678, este de minim 11,00m.

Cele mai apropiate stații de transport în comun sunt situate pe Bulevardul Iuliu Maniu (la circa 200m de amplasament).

Bulevardul Iuliu Maniu are un carosabil de 8,50m (pe sensul către ieșirea din București) și trotuarul adiacent terenului studiat de 2,40m cu vegetație de aliniament.

**Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.**

Terenul reglementat prin PUD are o foră poligonală și suprafața de 41.866mp conform extrasului de carte funciară, suprafață rezultată după exproprierea dată prin Dispoziția 871/ 28.04.2022.

Terenul reglementat se învecinează cu:

- La Nord – imobilul situat București, Drumul Ciorogârla nr. 285 – 289, sector 6, identificat cu număr cadastral 225029, fără construcții – imobil proprietate privată
- La Sud – Bulevardul Iuliu Maniu – domeniu public
- La Vest – Drumul Roșii – domeniu public;
- La Est – imobil situat în București, Bulevardul Iuliu Maniu, sector 6, identificat cu număr cadastral 204974 – cu construcții ce se regăsesc în baza de date OCPI – imobil proprietate privată.

**Suprafețe de teren construire și suprafețe de teren libere**

Conform extras de carte funciară – pe teren se regăsesc următoarele construcții:

- Corp C1 – hală metalică în suprafață de 2.287mp;
- Corp C2 – construcție provizorie deținută fără acte în suprafață de 519mp – în fapt o platformă betonată

Au fost emise următoarele autorizații de construire pentru construcții ce au fost sau sunt în curs de edificare pe terenul studiat:

- Service auto și showroom – Autorizația de Construire nr 179 din 12.05.2023 – Sc = 320mp, Sd = 375mp;
- Post de transformare – Autorizația de construire nr. 534 din 30.12.2022 – Sc = 16mp, Sd = 16mp;
- Spălătorie auto tip self service – construcție provizorie – Autorizația de construire nr. 221 din 20.08.2021 – Sc = 852,84mp; Sd = 852,84mp.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;**

Zona studiată are un caracter mixt. Imobilele cu suprafețe mari au permis dezvoltări extinse, atât cu caracter comercial, de servicii, centre logistice, însă și locuire colectivă.

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

Modul de amplasare a construcțiilor este neunitar, generat în mare parte de dimensiunile parcelor.

Regimul de înălțime a construcțiilor din vecinătatea terenului ce a generat PUD este preponderent Parter, Parter +1 Etaj pentru clădirile de servicii/ comerț/ showroom-uri și P+10E pentru imobilele destinate locuirii colective.

### **Destinația clădirilor**

Construcțiile de pe terenurile învecinate au diferite funcțiuni – de la locuire colectivă, servicii, comerț.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 41.866mp este proprietate privată conform extras de carte funciară emis în urma cererii nr. 6237 din 22.01.2024. Imobilul nu figurează Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicată în M.O. nr.113 din 15.02.2016 și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă.

### **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Având în vedere natura și caracteristicile terenului de fundare, a morfologiei amplasamentului, a condițiilor de drenaj ale zonei și a structurilor de realizat, se recomandă adoptarea unei soluții de fundare directă, cu adâncimea minimă de 1,10m de la nivelul terenului actual, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie-galbenă, plastic-vârtoasă.

### **Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul

### **Adâncimea apei subterane**

Conform Studiului geotehnic întocmit de către SC GEO 2000 SRL, Apa subterana nu a fost întâlnită până la adâncimea de 6,00 m de la suprafața terenului și nu va influența comportarea construcțiilor în execuție și exploatare. Acesta se găsește la adâncimi mai mari de 7,00 m.

### **Parametri seismici caracteristici zonei**

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se află situat într-o zonă ce se caracterizează prin următoarele caracteristici: accelerația terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani  $a_g = 0,30$ , perioada de control (colț), TC a spectrului de răspuns  $T_C = 1,6$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Zona este caracterizată de un fond construit relativ recent, rezultat al utilizării unor terenuri de dimensiuni mari, cu construcții cu regim de înălțime diferit, și anume: P- P+1E – pentru funcțiuni de comerț, servicii și regim de înălțime P+10 pentru construcții destinate locuirii colective. Construcțiile cu regim mic de înălțime



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

au structură din metal + panouri sandwich sau cadre beton armat + închideri din zidărie de cărămidă. Construcțiile destinate locuirii colective au o structură din beton armat, cu închideri din zidărie de cărămidă.

### **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare, precum și la rețeaua de energie electrică. Se pot realiza racorduri la rețelele de gaz și telefonie.

Solicitările de racordare/ branșare se vor realiza conform legislației în vigoare.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Prevederi urbanistice reglementate**

**Conform PUZ coordonator Sector 6 București** aprobat cu HCGMB aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013, valabil la data emiterii certificatului de urbanism, amplasamentul se încadrează în subzona M3 – subzona mixtă situată în afara zonelor protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4niveluri.

**P.O.T. = 60%**

**C.U.T. = 2,5**

**Regim de înălțime – P+4niveluri**

**Spațiu verde – 30% din suprafața totală a parcelei**

### **4.2. Obiective solicitate prin tema program**

Se propune construirea unor imobile cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime Parter, Parter +1Etaj.

### **4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Se propune amplasarea construcțiilor pe terenul reglementat retrase față de aliniamentul de la Drumul Roșii (latura vestică) și de la Bulevardul Iuliu Maniu (latura sudică). Față de laturile posterioare (latura nordică și latura estică), au fost studiate două variante, ținând cont de faptul că, prin PUZ coordonator sector 6 sunt propuse drumuri noi. Astfel, în varianta 1, se propune amplasarea construcțiilor retrase față de limita de proprietate actuală, iar în varianta 2, se propune amplasarea construcțiilor retrase ținând cont de amenajarea unor drumuri locale.

Pentru asigurarea amenajării corespunzătoare a circulațiilor, a locurilor de parcare din incintă și a pentru buna funcționare a incintei, se propune retragerea construcțiilor la 5,0m față de aliniament pentru Drumul Roșii și laturile nordică și estică și la 10,0m față de aliniamentul dinspre Bulevardul Iuliu Maniu.

Accesul auto pe terenul reglementat se va face din Drumul Roșii, cu bordură teșită.

Se preiau indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ Coordonator Sector 6 București.

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

Se propune construirea următoarelor corpuri:

- Pavilion administrativ – 1 corp;
- Alimentație publică/ Servicii – 1 corp;
- Comerț – 1 corp;
- Showroom/ servicii – 1 corp;
- Hală depozitare/ servicii – 5 corpuri;

#### **4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Construcțiile propuse vor avea o suprafață construită, respectiv desfășurată:

- Pavilion administrativ –  $Sc = 125mp$ ,  $Sd = 125mp$ ;
- Alimentație publică/ Servicii –  $Sc = 440mp$ ,  $Sd = 880mp$ ;
- Comerț –  $Sc = 77mp$ ,  $Sd = 77mp$ ;
- Showroom/ servicii –  $Sc = 1.482mp$ ,  $Sd = 1.482mp$ ;
- Hală depozitare/ servicii –  $Sc = 120mp$ ,  $Sd = 120mp$  – 1 corp;
- Hală depozitare/ servicii –  $Sc = 396mp$ ,  $Sd = 396mp$  – 2 corpuri;
- Hală depozitare/ servicii –  $Sc = 320mp$ ,  $Sd = 320mp$  – 1 corp;

Suprafață construită existentă (intabulată sau cu autorizație de construire – în execuție) – 3.516mp

Suprafață construită totală = 6.872mp

Suprafață desfășurată totală = 7.312mp

#### **4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcțiile se vor amplasa retrase față de limitele de proprietate și unele față de altele, astfel încât să se asigure funcționalitatea din punct de vedere al acceselor, al circulațiilor pe lot și al parcajelor.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Prin documentația PUD se propun accese pietonale și auto din Drumul Roșii, pentru asigurarea funcționalității construcțiilor propuse. Accesele carosabile se vor realiza cu bordură teșită, iar accesele pietonale se vor realiza din circulația pietonală ce urmează a se amenaja aferent Drumului Roșii.

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

Propunerea reglementată prin PUD nu necesită soluții speciale de valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, întrucât nu există elemente de cadru natural deosebite, terenul fiind relativ plan.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe circa 30% din suprafața terenului reglementat. Modul specific de amenajare peisageră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC). Se va prevedea, pe latura vestică a parcelei, către imobilele de locuințe colective executate sau în curs



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

de execuție, o perdea de vegetație, cu rol fonoizolant.

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

Terenul reglementat este situat în afara limitelor zonelor construite protejate și în afara limitelor zonelor de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

**4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe minim 30% din suprafața terenului reglementat. Modul specific de amenajare peisajeră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

**4.10. Profiluri transversale caracteristice**

În implementare, se vor păstra profilurile transversale caracteristice ale Drumului Roșii și ale Bulevardului Iuliu Maniu.

**4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, deoarece terenul este relativ plan.

**4.12. Regimul de construire**

**Regim de înălțime**

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUZ coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/ 31.10.2013

- RH = Parter/ Parter+1Etaj;
- Hmaxim = 8m

**Regim de aliniere, retrageri:**

- Față de limita laterală Sud (bulevardul Iuliu Maniu) – 10,0m;
- Față de limita laterală Vest (Drumul Roșii) – 5,0m;
- Față de limita laterală Nord - 5,0m față de limita de proprietate (var. 1);
  - 10,0m față de actuala limită de proprietate (var.2 – drum nou creat, conform PUZ coordonator Sector 6);
- Față de limita laterală Est - 5,0m față de limita de proprietate (var. 1);
  - 10,0m față de actuala limită de proprietate (var.2 – drum nou creat, conform PUZ coordonator Sector 6);

**Procent de Ocupare a Terenului**

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

POT max. = 60 % - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

**Coeficient de Utilizare a Terenului**

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

CUT max. = 2,5 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

**Funcțiuni admisibile**

Conform PUZ coordonator Sector 6, funcțiunile admise în Subzona M3 aferentă amplasamentului studiat

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

sunt: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici – nepoluante.

### **Locuri de parcare**

Numărul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului ce a generat PUD. Accesul auto pe parcelă se va face din Drumul Roșii.

Prin PUD sunt propuse a se amenaja la sol 137 locuri de parcare pentru autovehicule și 9 locuri de parcare pentru autovehicule de mare tonaj/ autocare, respectând astfel prevederile HCF MB nr. 66/2006 și ale Hotărârii privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora.

Se prevede plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare, pe terenurile rezervate pentru amenajare de spații verzi în incintă.

Se prevăd locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, configurate și semnalizate corespunzător – minim 4% din numărul total al locurilor de parcare, amplasate cât mai aproape de intrarea în clădiri, dar nu mai departe de 50,00 de acestea.

Se prevede câte un loc de depozitare a bicicletelor la fiecare 10 utilizatori.

Se prevede minim un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatură încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

### **Spații plantate:**

Se propune :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața terenului.

## **4.13. Asigurarea utilităților**

### **ALIMENTAREA CU APĂ**

Pentru noile obiective, în vederea asigurării presiunii și a variațiilor orare de consum, este recomandat să se prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

Se va utiliza branșamentul existent la limita de proprietate adiacentă Drumului Roșii, pe latura vestică.

Necesarul de apă se calculează în conformitate cu STAS 1343/0, STAS 1343/2 și STAS 1478. Necesarul de apă se calculează pentru nevoile igienico-sanitare și de băut.

Față de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentului studiat, noile construcții vor păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 3,0 m dreapta - stânga.

Lucrările de construcție reglementate prin PUD, nu vor afecta branșamentul de apă existent și căminul aferent acestuia.

Pe parcursul lucrărilor de construcție nu se vor depozita materiale de construcții pe căminul de branșament existent.

Se va sigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior conform Normativului P118/2- 2013.

**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

### EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Rețelele interioare de canalizare de incintă vor fi proiectate în sistem separativ și vor fi dimensionate conform cerințelor noilor obiective astfel încât racordul la rețeaua publică să poată prelua debitele evacuate conform proiectelor de specialitate.

În incinta se recomandă rezervarea unui spațiu pentru un bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompare noaptea sau pe timp uscat.

Față de rețelele de canalizare stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 2,0 m dreapta- stânga. Se propune utilizarea racordului existent la rețeaua de canalizare de pe Drumul Roșii, păstrând amplasamentul racordului existent.

### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va face prin racordul la rețeaua electrică aeriană existentă. Edificabilul construcțiilor propuse va păstra distanțele de siguranță conform Normativelor în vigoare. Pentru noile construcții se va solicita un nou aviz de racord cu contorizare la rețelele electrice existente în zonă.

### ALIMENTAREA CU GAZ

Amplasarea branșamentului de gaze la rețeaua stradală se realizează conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

Branșamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată. Execuția va fi realizată numai de firme autorizate în acest sens.

### TELECOMUNICAȚII

Construcțiile nou propuse vor fi racordate la rețeaua de telecomunicații și fibră optică existentă în zonă.

### TERMOFICARE

Asigurarea agentului termic (apă caldă și caldură) va fi asigurată din sursă locală - cu centrală termică proprie.

Tipul centralei și dimensionarea acesteia se va face la etapa DTAC.

#### 4.14. Bilanț teritorial

Se analizează două situații, cu teren ce se cedează pentru amenajare circulații, conform PUZ Sector 6 (Varianta 2), precum și fără cedare teren pentru amenajare circulații (Varianta 1)

| VARIANTA 1                      |                      |    |         |           |    |         |                 |         |
|---------------------------------|----------------------|----|---------|-----------|----|---------|-----------------|---------|
| INDICATORI                      | Conform PUZ Sector 6 |    |         | Existent  |    |         | Propus prin PUD |         |
|                                 | Suprafata            |    | Pondere | Suprafata |    | Pondere | Suprafata       | Pondere |
| Suprafață teren nr. Cad. 225024 | 41866                | mp | 100%    | 41866     | mp | 100%    | 41866           | 100%    |
| Regim înălțime                  | P+4E                 |    |         |           |    |         | P+1E            |         |



**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI SPAȚII PENTRU  
ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT**

|                                     |         |    |         |      |    |      |       |    |           |
|-------------------------------------|---------|----|---------|------|----|------|-------|----|-----------|
| Arie construită la sol              | 25119,6 | mp | 60%     | 3516 | mp | 8%   | 6872  | mp | 16,4%     |
| Arie Desfășurată Construită         | 104665  | mp | CUT=2,5 | 3516 | mp | 0,08 | 7312  | mp | CUT=0,175 |
| Accese platforme pietonale, parcare | 4186,6  | mp | 10%     | -    | mp | -    | 15134 | mp | 36,1%     |
| Spațiu verde                        | 12559,8 | mp | 30%     | -    | mp | -    | 19860 | mp | 47,4%     |

| VARIANTA 2                                                   |                      |           |             |              |           |             |                 |           |               |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|-------------|--------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|---------------|
| INDICATORI                                                   | Conform PUZ Sector 6 |           |             | Existent     |           |             | Propus prin PUD |           |               |
|                                                              | Suprafata            |           | Pondere     | Suprafata    |           | Pondere     | Suprafata       |           | Ponder-<br>+e |
| <b>Suprafață teren nr. Cad. 225024</b>                       | <b>41866</b>         | <b>mp</b> | <b>100%</b> | <b>41866</b> | <b>mp</b> | <b>100%</b> | <b>41866</b>    | <b>mp</b> | <b>100%</b>   |
| Regim înălțime                                               | P+4E                 |           |             |              |           |             | P+1E            |           |               |
| Arie construită la sol                                       | 25119,6              | mp        | 60%         | 3516         | mp        | 8%          | 6872            | mp        | 16,4%         |
| Arie Desfășurată Construită                                  | 104665               | mp        | CUT=2,5     | 3516         | mp        | 0,08        | 7312            | mp        | CUT=0,175     |
| Accese platforme pietonale, parcare                          | 4186,6               | mp        | 10%         | -            | mp        | -           | 14533           | mp        | 34,7%         |
| Spațiu verde                                                 | 12559,8              | mp        | 30%         | -            | mp        | -           | 18006           | mp        | 43,0%         |
| Suprafață de teren ce se cedează pentru amenajare circulații |                      |           |             | -            | mp        | -           | 2455            | mp        | 5,9%          |

#### 4.15. Concluzii

Prin aprobarea documentației PUD, se vor stabili condițiile de construibilitate ale terenului reglementat și prin urmare se va putea întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire.

Toate costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate de beneficiari.

Prin realizarea investiției se vor aduce beneficii din punct de vedere economic, social și estetic zonei studiate.

Întocmit

Arh. Roxana Dragomir





## SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

### PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584

#### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

|                         |              |                                                                          |             |                 |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| SC EURIAL INVEST S.R.L. |              |                                                                          |             |                 |
| cu domiciliul /sediul:  | localitatea: | BUCUREȘTI                                                                |             | sector: 6       |
| nr. cadastral:          | 204974       | B-dul                                                                    | Iuliu Maniu | nr.: 272-574    |
| modalitate anunțare:    | data:        | Notificare NOT.193/2024 prin Birou executor judecătoresc Parvan Nicoleta |             | FĂRĂ OBSERVAȚII |
|                         | 04.07.2024   |                                                                          |             |                 |

#### 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei vecinii direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. prin **Declarația notarială** autenticată sub nr. **1904** din 22.07.2024 și au fost notificați prin Biroul executorului judecătoresc Parvan Nicoleta, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 15 de zile.

**Vecini direcți:**

|                       |                        |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Notificări vecini     | Data notificării:      | 04.07.2024             |
|                       | Perioada consultării:  | 06.09.2024– 07.10.2024 |
| Afișare site Primărie | Data afișării pe site: | 06.09.2024             |

**Persoane potențial afectate:**

|            |                          |                           |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| Panou      | Data afișării panoului:  | 02.07.2024                |
|            | Perioada consultării:    | 02.07.2024 – 17.07.2024   |
| Anunț ziar | Data anunțului din ziar: | 05.08.2024 – „Anunțul AZ” |

#### 3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Telefon: | 0376 204 319       |
| e-mail:  | prim6@primarie6.ro |

#### 4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

|                              |                    |                    |    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|----|
| Solicitare P.U.D. nr. /data: | 54776 / 05.08.2024 |                    |    |
| C.T.U.A.T. număr/data:       | 5 / 16.06.2025     | Nr. ordinea de zi: | 11 |

|                             |                                      |                           |               |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Consultări/Observații data: | Nu este cazul                        | Modificări data:          | Nu este cazul |
| Observații/Propuneri data:  | Modificări la planșa de reglementări | Depunere modificări data: | Nu este cazul |
| Răspuns data:               | Nu este cazul                        | Modificări data:          | Nu este cazul |

#### 5. DATE CONTACT PROIECTANT

|                                          |                          |                                |          |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------|
| S.C. COSPRO CONSTRUCT S.R.L.             |                          | C.U.I.                         | 22537820 |
| Cu sediul în localitatea:                | Brăila                   | Județul:                       | Brăila   |
| Strada:                                  | Ștefan cel Mare          | nr:                            | 110      |
| Email:                                   | office@quadarchitects.ro | Telefon:                       |          |
| Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: |                          | arh. Roxana-Corina C. DRAGOMIR |          |

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat





## SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

### RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584

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

##### A.

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |                |   |                           |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---|---------------------------|---|
| Data notificării:                                                                                | 04.07.2024                                                                                                                                                                      | Nr. anunțuri*: | 1 | Nr. proprietari anunțați: | 1 |
| Perioada consultării:                                                                            | 06.09.2024– 07.10.2024                                                                                                                                                          |                |   |                           |   |
| Conținutul informării:                                                                           | Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD |                |   |                           |   |
| *transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații |                                                                                                                                                                                 |                |   |                           |   |

##### B.

|             |                                |             |            |               |          |
|-------------|--------------------------------|-------------|------------|---------------|----------|
| PANOU :     | Montat la data:                | 02.07.2024  |            |               |          |
|             | Perioada consultării pe panou: | de la data: | 02.07.2024 | până la data: | aprobare |
| ANUNȚ ZIAR: | Data anunțului din ziar:       | 05.08.2024  | în ziarul  | „Anunțul AZ”  |          |

##### C.

|                       |                                                                                 |                   |               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Data întâlnirii:      | Nu a avut loc                                                                   | Nr. participanți: | Nu este cazul |
| Locul de întâlnire:   | Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București |                   |               |
| Subiectul dezbaterii: | analizarea proiectului de urbanism de detaliu                                   |                   |               |

#### 2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

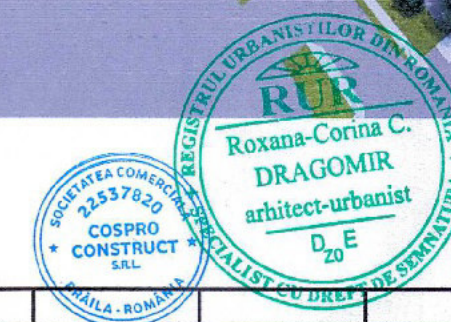
Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. B-dul Iuliu Maniu nr. 576-584](#).

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**





|                                                                                   |                       |          |                 |                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| VERIFICATOR                                                                       | EXPERT                |          |                 | Raport verificare -                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|                                                                                   |                       |          |                 | Raport tehnic -                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| VERIFICATOR/EXPERT                                                                | NUMELE                | SEMNTURA | CERINTA         | REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA                                                                                                                                                                                                           |                    |
| PROIECTANT GENERAL<br>SC COSPRO CONSTRUCT SRL<br>CUI RO22537820;<br>J09/9/10/2007 |                       |          |                 | SC ACTIVE CONEXE SA<br>Construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii,<br>spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement<br>Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584, Sector 6, Municipiul București | P.U.D.             |
| SPECIFICATIE                                                                      | NUME                  | SEMNTURA | SCARA           | ILUSTRARE 3D                                                                                                                                                                                                                             | NR.PR.<br>111/2023 |
| SEF PROIECT                                                                       | ARH. URB. DRAGOMIR R. |          |                 |                                                                                                                                                                                                                                          | PLANSĂ Nr.<br>U04  |
| PROIECTAT                                                                         | ARH. URB. ROSCAN R.   |          | DATA<br>07/2023 |                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| DESENAT                                                                           | ARH. URB. ROSCAN R.   |          |                 |                                                                                                                                                                                                                                          |                    |

h/l= 414 / 588 (0.24m2)

Allplan 2025



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI,  
DEPOZITARE, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI  
SPAȚII PENTRU ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE  
AGREMENT

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584  
Sectorul 6 al Municipiului București  
Imobil cu număr cadastral 225024

PROPOUNERE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDĂ

Limite

- Limită teren reglementat prin P.U.D.
- Limită imobile intabulate conf. bază de date OCPI
- Carosabil
- Trotuar
- Subzona M3 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonelor protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- Subzona M2 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonelor protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
- Construcții existente
- Construcții autorizate/ în curs de execuție, ce nu au fost încă recepționate/ intabulate
- Zonă spații de servicii existente
- Circulație carosabilă - drum public
- Trotuar - circulație pietonală drum public/ spații verzi de aliniament
- Circulații pietonale și carosabile în incintă de tip shared space - la același nivel - cu tratament diferit la nivelul pavimentului

Reglementări propuse prin PUD

- Aliniament
- Aliniere
- Arie edificabilă propusă, retrasă la minim 5,0m față de aliniament
- Zonă ce se va amenaja ca spații de agrement
- Zonă rezervată pentru amenajare suprafață spațiu verde minim 30%. Modul de amenajare a spațiului verde pe parcelă va fi detaliat la faza DTAC, cu respectarea procentului de spațiu verde reglementat.
- Acces pietonal pe teren reglementat prin PUD
- Acces auto pe teren reglementat prin PUD (zonă cu bordură teșită)
- Ordin de mărime în metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului față de limitele de proprietate și aliniament

Circulația terenurilor

- Teren ce a fost cedat pentru amenajare circulații
- Teren ce va fi cedat pentru amenajare circulații - 3090mp

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, HCL Sector 6 nr. 157/2022 în funcție de capacitatea și de destinația construcției.  
Toate locurile de parcare necesare vor fi amenajate în incinta imobilului.

PROPUSE - 111 locuri de parcare - autovehicule, din care 6 pentru persoane cu dizabilități  
4 locuri de parcare vehicule de mare tonaj/ autocare

Pavilion administrativ - 125mp - 7locuri de parcare

Restaurant / comert/ servicii - 440mp:

- Restaurant 200mp (1loc la 20mp) - 10 locuri de parcare;
- Cabinele recuperare - 100mp (1loc la 20mp) - 10 locuri de parcare;
- Comert - 80mp (1loc la 20mp) - 4 locuri de parcare;
- Birouri - servicii - 60mp (1loc la 60mp) - 1 loc de parcare;
- 6 locuri de parcare pentru vizitatori/ salariați

Showroom/ Servicii 702mp (1loc la 100mp) - 8 locuri de parcare  
Comert - 77mp (1loc la 20mp) - 4 locuri de parcare;  
Hală depozitare - Stotal 1232mp (1loc la 100mp) - 13 locuri de parcare  
Corpuri existente - 2612mp (1loc la 100mp) - 27 locuri de parcare  
Total necesar - 89locuri de parcare

\*\*Suprafață teren de sport - 7.102mp - suprafață ce nu este inclusă în procentajul de spații verzi - 30%



|                                                                          |  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| VERIFICATOR                                                              |  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       | Raport verificat |                    |
| EXPERT                                                                   |  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       | Raport tehnic    |                    |
| VERIFICATOR/EXPERT                                                       |  | NUMELE                                                                                                                          | SIGNATURA                                                                                                                        | CERINȚA                                                                               | REFERAT / EXPERTIZĂ NR./ DATA                                                                                                                                                                                                         |                  |                    |
| PROIECTANT GENERAL<br>COSPRO CONSTRUCT SRL<br>RC22537620;<br>10/05/20207 |  | <br>Nr. certificat / 1759<br>ISO 9001:2015 | <br>Nr. certificat / 1871<br>ISO 14001:2015 |  | SC ACTIVE CONEXE SA<br>Construire imobile cu funcțiunea de birouri, depozitare, servicii, spații comerciale și spații pentru activități sportive și de agrement<br>Bulevardul Iuliu Maniu nr. 576-584, Sector 6, Municipiul București |                  | P.U.D.             |
| SPECIFICAȚIE                                                             |  | NUME                                                                                                                            | SIGNATURA                                                                                                                        | SCARA                                                                                 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE V1                                                                                                                                                                                                           |                  | NR.PR.<br>111/2023 |
| SEF PROIECT                                                              |  | ARH. URB. DRAGOMIR R.                                                                                                           |                                                                                                                                  | 1:1.000                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                       |                  | PLANSĂ Nr.<br>U03  |
| PROIECTAT                                                                |  | ARH. URB. ROSCAN R.                                                                                                             |                                                                                                                                  | DATA<br>09/2025                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                    |
| DESEINAT                                                                 |  | ARH. URB. ROSCAN R.                                                                                                             |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                    |
| h/l= 588 / 588 (0,35m2)                                                  |  |                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                    |