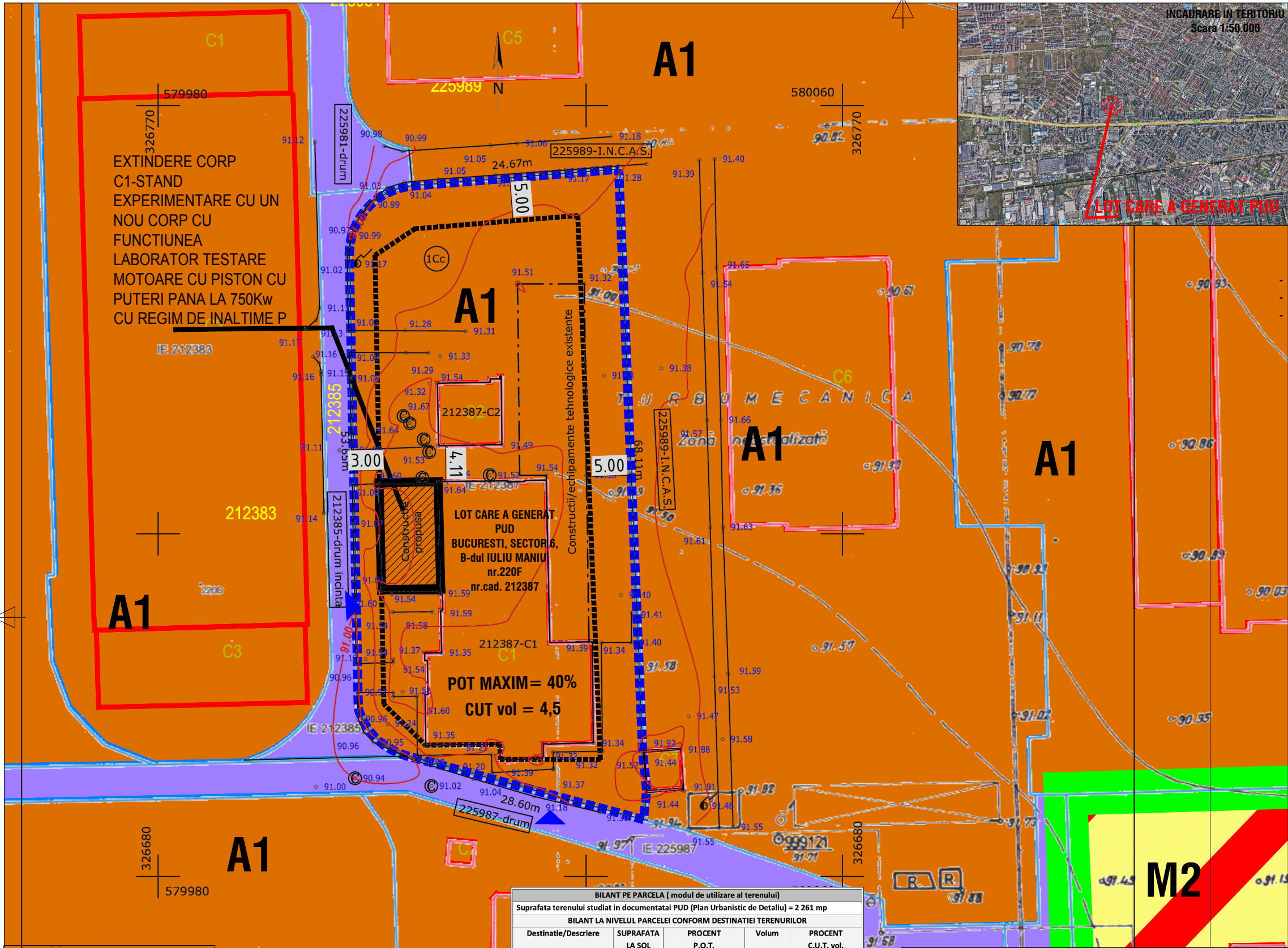




P. U. D. –EXTINDERE CORP C1- STAND
EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA
LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU
PUTERI PANA LA 750 KW, CU REGIM DE INALTIME P
B-DUL IULIU MANIU, NR.220F NR.CAD. 212387
MUNICIPIUL BUCURESTI, SECTOR 6

N

NV

NE

E

SE

S

SV

V

DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6, APROBATA PRIN
HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI (HCGMB) NR.
278/2013 SI HOTARARILE CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI NR.
293/2013 SI H.C.G.M.B. NR. 2/2016 : ZONA A1 – SUBZONA PARCURILOR DE
ACTIVITATI, CU URMATORII INDICATORI URBANISTICI SPECIFICI:
POT MAXIM= 40%
CUT MAXIM VOLUMETRIC = 4,5 MC/MP TEREN
MAX = 12,00 M

LEGENDA:

- LIMITE

LIMITA PUD (NR CAD 212387)
sup lot 2.261 mp

 LIMITE CADASTRALE
-
- CONSTRUCTII CONFORM CADASTRU

FUNCTIUNI

 A1 - ZONA PARCURILOR DE ACTIVITATI M2 – SUBZONA MIXTA

CIRCULATII

 CIRCULATII PRIVATE INCINTA ACCES

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	326752.501	580002.357	0.044
2	326752.545	580002.357	0.044
3	326752.589	580002.356	0.048
4	326752.637	580002.356	0.043
5	326752.680	580002.356	0.051
6	326752.731	580002.357	0.043
7	326752.774	580002.358	0.042
8	326752.816	580002.358	0.047
9	326752.863	580002.360	0.044
10	326752.907	580002.361	0.047
11	326752.954	580002.363	0.049
12	326753.003	580002.365	0.045
13	326753.048	580002.367	0.050
14	326753.098	580002.370	0.050
15	326753.148	580002.373	0.042

BILANT PE PARCELA (modul de utilizare al terenului)				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 2 261 mp				
BILANT LA NIVELUL PARCELEI CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	Volum	PROCENT C.U.T. vol.
- CONSTRUCTII – Zona A1		Max. 40 % conform PUZ S6		Max. 4,5 Conf. PUZ S6
❖ Existente C1+C2 ❖ echipament e tehnologice	530 mp 265 mp	existent cladiri = 23,44 % ; existent total constructii: 35,16%	4720 mc	2,09
❖ Prop use CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P	87,50 mp Sup. construita la sol propusa aproximativa	39,03 % conform prop. arhitectura (C1+C2+echipamente + extindere)	900 mc Volum conform proponerii de arhitectura	2,49 conform prop. arhitectura (C1+C2+extindere)
- Circulatii si platforme -in parcela, conform proponerii de arhitectura	925,50 mp	40,93%	-	-
- SPATIU VERDE	453 mp	20,04%	-	-

PROIECTANT URBANISM:
SC INCEPTUM STUDIO SRL
STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti,
Tel.0745.795.890 / 0751.111.039

BENEFICIAR:
**INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE
TURBOMOTOARE COMOTI**

SPECIFICATIE

NUME

SEMNATURA

SCARA

COORDONATOR

urb Anca MARINESCU

1:500

PROIECTAT

urb Anca MARINESCU

DATA

DESENAT

urb Anca MARINESCU

Octombrie 2025

VERIFICAT

urb Anca MARINESCU

TITLU PROIECT:
P. U. D. –EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN
NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU
PISTON CU PUTERI PANA LA 750 KW, CU REGIM DE INALTIME P
BUCURESTI, SECTOR 6, B-DUL IULIU MANIU, NR.220F NR.CAD. 212387

Nr. PROIECT
URBANISM:
112/2025

FAZA
P. U. D.

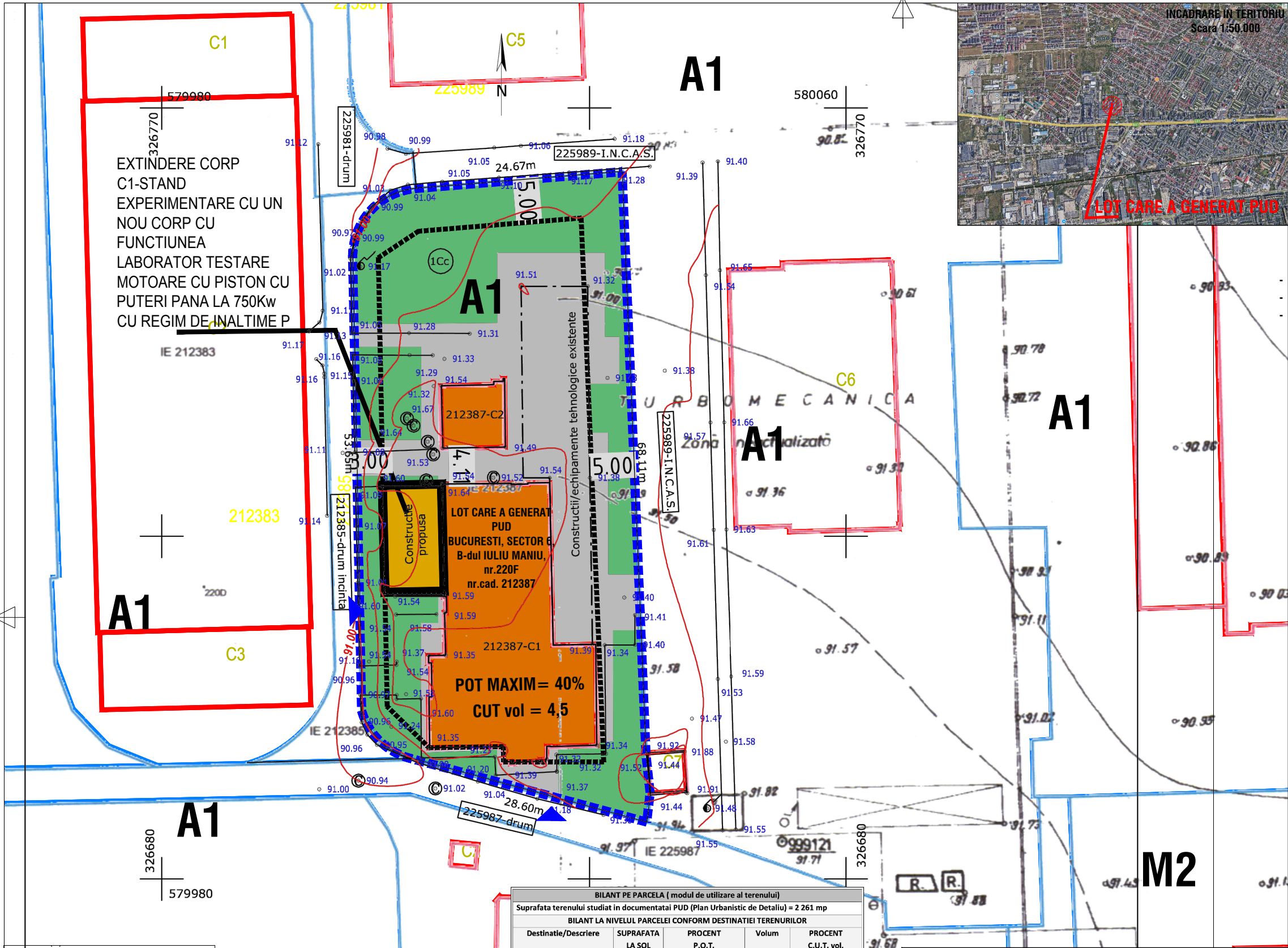
PLANSA NR.
U. 4

REVIZIE
REV.00

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General

297x420 / A3



P. U. D. –EXTINDERE CORP C1- STAND
EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA
LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU
PUTERI PANA LA 750 KW, CU REGIM DE INALTIME P
B-DUL IULIU MANIU, NR.220F NR.CAD. 212387
MUNICIPIUL BUCURESTI, SECTOR 6

DESTINATIA STABILITA PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6, APROBATA PRIN
HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI (HCGMB) NR.
278/2013 SI HOTARARILE CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI NR.
293/2013 SI H.C.G.M.B. NR. 2/2016 : ZONA A1 – SUBZONA PARCURILOR DE
ACTIVITATI, CU URMATORII INDICATORI URBANISTICI SPECIFICI:
POT MAXIM= 40%
CUT MAXIM VOLUMETRIC = 4,5 MC/MP TEREN
MAX = 12,00 M

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PUD (NR CAD 212387)
sup lot 2.261 mp
- LIMITE CADASTRALE
- CONSTRUCTII CONFORM CADASTRU
- EDIFICABIL MAXIM PROPOS

MOBILARE PARCELA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATII SI PLATFORME IN PARCELA
- ZONE VERZI IN INTERIORUL PARCELEI

CIRCULATII

- ACCES

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	326752.501	580002.357	0.044
2	326752.545	580002.357	0.044
3	326752.589	580002.356	0.048
4	326752.637	580002.356	0.043
5	326752.680	580002.356	0.051
6	326752.731	580002.357	0.043
7	326752.774	580002.358	0.042
8	326752.816	580002.358	0.047
9	326752.863	580002.360	0.044
10	326752.907	580002.361	0.047
11	326752.954	580002.363	0.049
12	326753.003	580002.365	0.045
13	326753.048	580002.367	0.050
14	326753.098	580002.370	0.050
15	326753.148	580002.373	0.042

BILANT PE PARCELA (modul de utilizare al terenului)				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 2 261 mp				
BILANT LA NIVELUL PARCELEI CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	Volum	PROCENT C.U.T. vol.
- CONSTRUCTII – Zona A1		Max. 40 % conform PUZ S6		Max. 4,5 Conf. PUZ S6
❖ Existente C1+C2 ❖ echipament e tehnologice	530 mp 265 mp	existent cladiri = 23,44 % ; existent total constructii: 35,16%	4720 mc	2,09
❖ Prop use CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P	87,50 mp Sup. construita la sol propusa aproximativa	39,03 % conform prop. arhitectura (C1+C2+echipamente + extindere)	900 mc Volum conform proponerii de arhitectura	2,49 conform prop. arhitectura (C1+C2+extindere)
- Circulatii si platforme -in parcela, conform proponerii de arhitectura	925,50 mp	40,93%	-	-
- SPATIU VERDE	453 mp	20,04%	-	-

PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL
STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti,
Tel.0745.795.890 / 0751.111.039

BENEFICIAR:

**INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE
TURBOMOTOARE COMOTI**

TITLU PROIECT:

P. U. D. –EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN
NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU
PISTON CU PUTERI PANA LA 750 KW, CU REGIM DE INALTIME P
BUCURESTI, SECTOR 6, B-DUL IULIU MANIU, NR.220F NR.CAD. 212387

TITLU PLANSA:

PROPUNERE MOBILARE ORIENTATIVA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORDONATOR	urb Anca MARINESCU		1:500
PROIECTAT	urb Anca MARINESCU		DATA
DESENAT	urb Anca MARINESCU		Octombrie 2025
VERIFICAT	urb Anca MARINESCU		

Nr. PROIECT
URBANISM:
112/2025

FAZA
P. U. D.

PLANSĂ NR.
U. 7

REVIZIE
REV.00

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	1/18

Nr. PROIECT URBANISM: 112/2025

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P

B-dul Iuliu Maniu nr. 220F, nr.cad. 212387
Municipiul Bucuresti,
Sector 6

FAZA DE PROIECTARE UNICA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE
TURBOMOTOARE COMOTI

PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL

Intocmit:

Urb. Anca Elena MARINESCU

DATA:

Mai 2025

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	2/18

BORDEROU:

A. PIESE SCRISE:

1. -Foaie de garda
2. -Borderou
3. -Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- U1. - Incadrare in Teritoriu
- U2. - Incadrare in PUZ de sector
- U3 - Situatia existenta
- U4 - Reglementari urbanistice
- U5 - Regim juridic
- U6 - Retele edilitare
- U7 – Propunere de mobilare

C. ANEXE

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUD
2. -Certificat de Urbanism

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	3/18

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P**
- 1.1.2. Initiator: INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE TURBOMOTOARE COMOTI
- 1.1.3. Proiectant urbanism: SC INCEPTUM STUDIO SRL Urb Anca Elena Marinescu
- 1.1.4. Nr proiect : 112/2025
- 1.1.5. Data elaborarii: Mai 2025

1.2 Obiectul lucrarii

1.2.1. Prevederi ale temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu avand in studiu parcela identificata prin numarul cadastral 212387 in suprafata de 2 261 mp incadrata in categoria de folosinta "Curti-constructii", situata in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, pentru care se foloseste adresa B-dul Iuliu Maniu, nr.220 F.

Elaborarea documentatiei este solicitata prin Certificatul de Urbanism Nr. 720/100M din 20.07.2023, si serveste la detalierea modului specific de construire si amplasarea in interiorul parcelei in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, reglementarea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, si amplasarea constructiilor pe teren, cu asigurarea acceselor auto si pietonale, procentul de ocupare al terenului si modul de ocupare al terenului si amenajarea parcelei si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecintatea si conformarea spatiilor.

Prezentul plan urbanistic de detaliu este elaborat conform prevederilor stabilite prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Planul urbanistic de detaliu respecta urmatoarele norme in domeniu:

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	4/18

- Legea nr. 324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 302/2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a art. II din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanta Nr. 18/2007, Ordonanta 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea Nr. 490/2011.
- Ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu” Indicativ: G M 009/2000
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008, O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanta Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea 47/2012.

1.2.2. Conditii de amplasare si realizare a unui sau mai multor obiective:

Potrivit reglementarilor stabilite prin Documentatia de Urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 terenul este incadrat in zona **A1 – subzona parcurilor de activitati**, cu urmatoorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 40%

CUT maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	5/18

La elaborarea prezentei documentatii sunt luate in considerare si informatiile din **Certificatul de Urbanism 720/100M din 20.07.2023 emis de catre Primaria Sectorului 6, Bucuresti.**

2 – INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D. – EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P** – B-dul Iuliu Maniu, nr.220 F, numarul cadastral 212387, in suprafata de 2 261 mp este localizat in Municipiul Bucuresti, Sector 6. Terenul este localizat in partea de vest a Municipiului Bucuresti si in partea de vest a Sectorului 6. Face parte din zona rezervata parcurilor de activitati, aflat in imediata apropiere a statie de metrou Pacii si a zonei Preciziei.

Accesul din artera publica este din B-dul Iuliu Maniu, prin drumuri private aflate in incinta. Accesul se face securizat, existand cabina de acces cu paza la intrare.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din urmatoarele studii:

- Studiu geotehnic
- Tema de arhitectura pentru lot;
- Surse documentare si a informatiilor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobrate anterior:

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, identificat in P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.D.:

- a) P.U.G. (Plan Urbanistic General) al municipiului Bucuresti, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 269/2000 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 si H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.)
- b) P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- c) Certificatul de Urbanism Certificatul de Urbanism Nr. 720/100M din 20.07.2023, eliberat de Primaria Sectorului 6

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	6/18

- d) Normele de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucuresti aprobate prin H.C.G.M.B. nr 304/2009
- e) H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si HCL Sector 4 nr 98 din 31.03.2022
- f) H.C.G.M.B. nr 120/2010 privind aprobarea normelor de salubritate si igienizare ale Municipiului Bucuresti
- g) Codul civil cu privire la servitutea de vedere;

Destinatia stabilita prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016:

A1 – subzona parcurilor de activitati, cu urmatoorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 40%

CUT maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren

H. max = 12,00 m

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD:

Avizarea prezentei documentatii nu se suprapune cu avizarea altor documentatii de urbanism.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la imobil se realizeaza din B-dul Iuliu Maniu, prin drumuri private aflate in incinta. Accesul se face securizat, existand cabina de acces cu paza la intrare.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul analizat prin documentatia PUD are o suprafata de 2 261 mp, in baza actelor de proprietate anexate. Terenul are categoria de folosinta curti-constructii.

Imobilul este compus din teren si constructiile edificate pe acesta:

Constructie C1 – stand experimental P+1E partial - cu suprafata construita la sol de 475 mp

Constructie C2 – anexa stand experimental (turn racire S+P inalt) - cu o suprafata construita la sol de 55 mp

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren in proprietate privata – nr.cad. 225989– Zona A1
- Est – teren in proprietate privata – .cad. 225989– Zona A1
- Sud – teren in proprietate privata – nr.cad. 225987 – drum incinta;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	7/18

- Vest – teren in proprietate privata – nr.cad. 212385– drum incinta;

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe teren exista cateva elemente de vegetatie spontana, fara valoare peisagistica.

Imobilul este compus din teren si constructiile edificate pe acesta. Conform extrasului de carte funciara exista urmatoarele cladiri intabulate:

Constructie C1 – stand experimental P+1E partial - cu suprafata construita la sol de 475 mp

Constructie C2 – anexa stand experimental (turn racire S+P inalt) - cu o suprafata construita la sol de 55 mp

In teren se gasesc si constructii – echipamente tehnologice in suprafata 265 mp proiectie la sol, am plasate pe platforma betonata.

Parametrii Urbanistici existenti:

- POT existent cladiri = 23,44 % ; POT existent total constructii: 35,16%
- CUT existent = 2,09
- Regim de inaltime = S+P+1 E.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se caracterizeaza printr-un parcellar neregulat, cu parcele specifice zonelor industriale si de centre de activitati. Loturile invecinate au suprafete variate, gasindu-se in imediata apropiere atat constructii tip hala cat de birouri, cu diferite retrageri fata la limitele de proprietate.

Parcelarul a rezultat din evolutia localitatii in timp, creat prin lotizarea unor terenuri sau prin extinderea localitatii si a functiunilor.

Din punct de vedere functional, zona prezinta un caracter aproape omogen, cu insertii cu functiuni mixte.

3.5. Destinatia cladirilor

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul se afla in:

A1 – subzona parcurilor de activitati, cu urmatoorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 40%

CUT maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren

H. max = 12,00 m

Utilizari admise:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	8/18

- Industrie prelucratoare, constructii transport si depozitare, informatii si comunicatii, activitati profesionale, stiintifice si tehnice, alte activitati de servicii, comert cu ridicata si cu amanuntul, repararea autovehiculelor si motocicletelor;
- Locuinte de serviciu;
- Parcaje la sol si multietajate

Pe teren exista:

Constructie C1 – Cladire - stand experimental P+1E partial - cu suprafata construita la sol de 475 mp;

Constructie C2 –Cladire - anexa stand experimental (turn racire S+P inalt) - cu o suprafata construita la sol de 55 mp;

In teren se gasesc si constructii – echipamente tehnologice in suprafata 265 mp proiectie la sol, am plasate pe platforma betonata.

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

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 2261 mp si apartine societatii INSTITUTUL NATIONAL DE CERCETARE – DEZVOLTARE TURBOMOTOARE - COMOTI, cu sediul în Municipiul Bucuresti, B-dul Iuliu Maniu nr 220D, sector 6.

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara pentru informare.

Imobilul este compus din teren si constructiile edificate pe acesta:

Constructie C1 – stand experimental P+1E partial - cu suprafata construita la sol de 475 mp

Constructie C2 – anexa stand experimental (turn racire S+P inalt) - cu o suprafata construita la sol de 55 mp.

In teren se gasesc si constructii – echipamente tehnologice in suprafata 265 mp proiectie la sol, am plasate pe platforma betonata.

Parametrii Urbanistici existenti:

- POT existent cladiri = 23,44 % ; POT existent total constructii: 35,16%
- CUT existent = 2,09
- Regim de inaltime = S+P+1 etaj.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform studiului geologic avand in vedere tipul litologic si caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce se dezvolta in amplasamentul prospectat, se poate avea in vedere fundarea constructiei dupa cum urmeaza:

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	9/18

- Pe baza factorilor descrisi in studiul geotehnic, terenul se poate incadra in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat;
- Suprafata terenului aproximativ plan orizontal nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea generala a amplasamentului;
- Structura terenului de fundare este alcatuita dintr-o succesiune litologica sedimentara dupa cum urmeaza:
 - o Umplutura antropica din prafuri argiloase si resturi provenite din demolari;
 - o Argila prafoasa nisipoasa cafenie plastic moale spre consistenta
 - o Nisip argilos cenusiu-verzui moale;
 - o Argila cenusie plastic consistenta;
 - o Nisip prafos cenusiu-verzui moale saturat.
- Se recomanda ca in cadrul sistematizarii pe verticala si in plan a amplasamentului sa fie asigurata colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin prevederea unor pante de minim 2 %;

Adancimile si tipurile de fundatii mai sus prezentate sunt date sub forma de recomandare. Alegerea lor se va face de catre inginerul proiectant de rezistenta dupa o analiza tehnico-economica riguroasa cu proiectantul general si beneficiar si specialistul geotehnician.

3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Local, arealul amplasamentului nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Amplasamentul viitoarei constructii, nu este supus la riscuri naturale previzibile,

Din punct de vedere morfologic, terenul este relativ plat.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata in forajul executat pe amplasament la adancimea de 6,00 m cu nivel ascensional de 1,00m. Aceasta putand varia in functie de anotimp si de precipitatii.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Codului de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de varf a acceleratiei orizontale ag determinata pentru intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani, corespunzator starii limita ultime, valoare numita “acceleratie pentru proiectare” iar conditiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt) Tc a spectrului de raspuns si reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	10/18

Din zona teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt) a spectrului de raspuns, $T_c = 1,6$ sec, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare $a_g = 0,30g$.

Conform SR 11100/1/93, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 8₁, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform STAS 6054-77, Zona dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet este de 80-90 cm.

Din punctul de vedere al Codului de Proiectare CR1-1-3/2012 – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor – amplasamentul studiat este caracterizat prin valoarea încărcării din zăpadă pe sol $s_{0,k} = 2,0$ kN/m².

Pentru incarcările date de vant (Normativ cu indicativul CR 1-1-4/2012 – Evaluarea acțiunii vantului asupra construcțiilor), se va lua in calcul (pentru IMR=50 ani) o valoare a presiunii de dinamice a vantului $q_b=0,5$ kPa.

3.11. Analiza fond construit existent (inaltime, structura, stare)

Conform extrasului de carte funciara, iumobilul reglementat prin prezenta documentatie PUD este compus din teren si constructiile edificate pe acesta:

Constructie C1 – stand experimental P+1E partial - cu suprafata construita la sol de 475 mp

Constructie C2 – anexa stand experimental (turn racire S+P inalt) - cu o suprafata construita la sol de 55 mp

In teren se gasesc si constructii – echipamente tehnologice in suprafata 265 mp proiectie la sol, am plasate pe platforma betonata.

Constructiile existente pe teren sunt in stare foarte buna.

Parametrii Urbanistici existenti:

- POT existent cladiri = 23,44 % ; POT existent total constructii: 35,16%
- CUT existent = 2,09
- Regim de inaltime = S+P+1 etaj.

Constructiile din vecinatate sunt in stare foarte buna.

3.12. Echiparea existenta

In ceea ce priveste echiparea edilitara, zona inconjuratoare este dotata cu retele centralizate de utilitati ale Municipiului Bucuresti :

- alimentare cu apa;
- canalizare

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	11/18

- Curent electric
- Gaze

Zona beneficiaza si de serviciu de salubritate oferit de firme specializate si acreditate.

Conform HCGMB nr. 275/2020, bransamentele si racordurile la retelele edilitare ce deservesc diversi consumatori nu pot avea lungimi mai mari de 60 m liniari; în cazul în care distanta dintre retea edilitara (sursa) si consumator este mai mare de 60 m liniari, atunci se impune extinderea retelei edilitare pana în dreptul consumatorului, competenta autorizarii revenind Primariei Municipiului Bucuresti.

Se permite bransarea si racordarea constructiilor la utilitatile existente în zona, conform indicatiilor din Certificatul de Urbanism Certificatul de Urbanism Nr. 720/100M din 20.07.2023, eliberat de Primaria Sectorului 6.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D. – EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P** – B-dul Iuliu Maniu, nr.220 F, numarul cadastral 212387, in suprafata de 2 261mp este localizat in Municipiul Bucuresti, Sector 6 isi propune:

- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a imobilului propus si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecintatea;
- determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate, laterale si posterioare;
- determinarea retragerilor fata de aliniament;
- stabilirea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului din solutia de arhitectura in raport cu incadarea in parametrii stabiliti prin PUZ Coordonator S6;
- stabilirea regimului maxim de inaltime;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii incinta si parcare;
- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, dupa cum am amintit, zona studiata de **PUD EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P** – B-dul Iuliu Maniu, nr.220 F, numarul cadastral 212387 in suprafata de 2 261 mp este localizat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, a fost

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	12/18

incadrata in **Subzona A1 – subzona parcurilor de activitati**, cu urmatorii indicatori urbanistici specifici:

- POT maxim= 40%
- CUT maxim volumetric = 4,5
- H. max = 12,00 m

Funcțiunea propusa pe suprafata studiata prin prezentul PUD se incadreaza in functiunea reglementata a zonei. Se propune extindere corpului C1 cu un nou corp cu FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P.

In vederea realizarii unei constructii care sa satisfaca cerintele beneficiarului, investitia va cuprinde:

Un corp de cladire unitar, cu regim de inaltime parter, avand o zona de parter inalt, cu inaltimea maxima de 12,00 m.

Aceasta va fi de forma rectangulara, incadrandu-se intr-un dreptunghi cu dimensiunea de 12.5x7,00 m si regim de inaltime P inalt (h=12.00m).

Retragerile propuse fata de limitele laterale si frontale sunt urmatoarele:

La Nord – 27.31 m;

La Sud – 13.78 m;

La Est – alipire la constructia C1;

La Vest – 3.00 m.

Retragerile propuse fata de cladirile existente pe lot sunt urmatoarele:

-fata de corpul C1 : alipit

-fata de corpul C2 : 4.11 m

Constructia va avea urmatoarele caracteristici: structura formata din fundatii, stalpi, grinzi, placi din beton armat, iar acoperirea va fi propusa in terasa.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P:

- forma rectangulara, incadrandu-se intr-un dreptunghi cu dimensiunea de 12.5x7,00 m si regim de inaltime P inalt (h=12.00m).

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	13/18

- S.C. CORP C3 PARTER PROPUSA = 87.50 mp
- VOLUM = 900 mc

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Retragerile propuse fata de cladirile existente pe lot sunt urmatoarele:

- fata de corpul C1 : alipit
- fata de corpul C2 : 4.11 m

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din drumul de acces existent, din incinta.

Nu se vor realiza modificari ale drumurilor existente.

Stationarea si parcarea autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice.

Specificam ca amplasarea imobilului propus nu incomodeaza accesul autospecialelor de interventie.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente se va realiza printr-o propunere al carei gabarit respecta caracterul existent si reglementariile urbanistice ale zonei.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Investitia propusa prin PUD se integreaza in caracterul zonei si se armonizeaza cu cladirile existente sau viitoare din vecinatate.

Funciunea, configuratia arhitecturala si amplasarea caldrii si amenajarile propuse nu compromit aspectul general al zonei si nu distrug coerenta tesutului.

Constructia va avea urmatoarele caracteristici: structura formata din fundatii, stalpi, grinzi, placi din beton armat, iar acoperirea va fi propusa in terasa.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Se vor respecta consitiile de construire propuse prin proiect.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul la imobil se realizeaza din B-dul Iuliu Maniu, prin drumuri private aflate in incinta. Accesul se face securizat, existand cabina de acces cu paza la intrare.

Nu se intervine asupra circulatiei.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	14/18

In zona studiata, terenul este relativ plat. In interiorul amplasamentului nu se prezinta denivelari.

In incinta se propun platforme carosabile si pietonale si sistematizarea terenul astfel incat apele pluviale sa fie directionate si preluate doar pe parcela si directionate la canalizare.

Spatiul verde va fi amenajat si plantat pentru a se imbunatati calitatea curtii si a se favoriza petrecerea timpului in aer liber cat mai mult.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 720/100M din 20.07.2023 emis de catre Primaria Sectorului 6, imobilul nu este indicat ca aflandu-se in zone protejate.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul. Terenul studiat nu este afectat de dezvoltarile propuse de municipalitate.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata. Spatiul verde ocupa minim 20% din suprafata totala a amplasamentului, avand o suprafata de 453 mp zone verzi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat. Se va racorda cota propuse pe amplasament la profilul drumului de acces, care la randul lui se racordeaza cu drumul de acces, din care se realizeaza accesul carosabil si pietonal.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala, fiind vorba de o incinta in care se propune o extindere. Se propune zone betonate de tip carosabil in fata constructiei propuse pentru a se realiza parcare si acces carosabil.

In zonele in care sunt propuse amenajarile, terenul natural va fi sistematizat astfel incat sa se realizeze o incinta functionala si pe care se va asigura accesul din strada existenta.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	15/18

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Suprafata amplasament (teren studiat)= 2 261 mp

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor inchise sau deschise si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata p.na la 2,0 mp. inclusiv, intra in suprafata construita.

- **POT existent cladiri = 23,44 % ; POT existent total constructii: 35,16%**
- **P.O.T. maxim admis** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **40 %**
- **POT conform propunere arhitecturala: 39,03%, - care se incadreaza in POT reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6**
- **propos faza avizare PUD: 40%**

Regim de inaltime maxim admis conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **= 12 metri,**

Regim de inaltime PUD: S+P+1E

H maxim constructie propusa PUD (cornisa) = 12,00 m

Retrageri fata de limitele de proprietate ale parcelei pentru a se identifica zona edificabila a PUD -ului - caminului de studenti – cladire principala, va fi dupa cum urmeaza:

- **Pe limita de vest, o retragere minima de 3,00 m fata de limita de proprietate**
- **Pe limita de nord, o retragere minima de 5,00 m fata de limita de proprietate**
- **Pe limita de est, o retragere minima de 5,00 m fata de limita de proprietate**
- **Pe limita de sud, conform situatiei din teren, sau minim 3 m pentru constructiile noi**

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de prorietae a constructiilor tehnice sau de utilitate, de genul punct de racordare, stalpi, cutii sal camine pentru bransamente sau contoare daca vor fi solicitate in faza de racordare,a foisoarelor si a pergolelor, precum si a iesirilor la spatiile tehnice;.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	16/18

4.16. Coeficientul de utilizarea a terenului

COEFICIENT volumetric MAXIM (CUT vol) - reprezinta raportul dintre volum si suprafata parcelei.

Suprafata amplasament (teren studiat)= 2 261 mp

- C.U.T. vol existent: 2,09
- **C.U.T. vol max. propus conform** P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **4,5**
- **CUT vol conform propunere arhitecturala: 2,49 - care se incadreaza in CUT reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6**
- **CUT propus faza avizare PUD: 4,5**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Corpul propus este o extindere. Constructiile existente pe teren sunt racordate la retele edilitare din zona.

Astfel, noul imobil va fi racordat la urmatoarele retele de utilitati:

- Se va racorda la reseaua de energie electrica existenta in zona prin solicitarea unui aviz de racordare si realizarea bransamentului la reseaua nationala de distributie. Bransarea se va realiza prin plata tarifului de racordare perceput de catre proprietarul retelei de distributie din zona.
- Se va racorda la reseaua de alimentare cu apa detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va racorda la reseaua de canalizare detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va incheia contract de salubritate cu un operator autorizat atat pentru perioada santierului cat si ulterior, pentru ridicarea gunoiului municipal generat in incinta.

De la punctul de bransament si contorizare, se vor realiza instalatiile de furnizare pana la consumatorii aflati in imobil sau in incinta, conform proiectelor propuse de proiectanti in faza DTAC.

Prepararea apei calde de consum si a incalzirii caminului se va realiza local.

Apele de pe suprafetele betonate si parcaje sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere si al rigolelor si directionate in canalizare.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	17/18

4.18. Bilant teritorial, in limita terenului studiat (existent si propus)

BILANT PE PARCELA (modul de utilizare al terenului)				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 2 261 mp				
BILANT LA NIVELUL PARCELEI CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	Volum	PROCENT C.U.T. vol.
- CONSTRUCTII – Zona A1		Max. 40 % conform PUZ S6		Max. 4,5 Conf. PUZ S6
❖ Existente C1+C2 ❖ echipament e tehnologice	530 mp 265 mp	existent cladiri = 23,44 % ; existent total constructii: 35,16%	4720 mc	2,09
❖ Prop use CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P	87,50 mp Sup. construita la sol propusa aproximativa	39,03 % conform prop. arhitectura (C1+C2+echipamente + extindere)	900 mc Volum conform propunerii de arhitectura	2,49 conform prop. arhitectura (C1+C2+extindere)
- Circulatii si platforme -in parcela, conform propunerii de arhitectura	925,50 mp	40,93%	-	-
- SPATIU VERDE	453 mp	20,04%	-	-

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse prin prezentul PUD vor avea un aspect integrat in zona, in concordanta cu tendintele actuale ale dezvoltarii, solutia urbanistica a viitoarei investitii urmarind integrarea coerenta a acesteia in tesutul existent, in care predomina functiunea existenta.

Reglementariile cuprinse in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea sa, vor fi obligatorii pentru autorizarea construirii viitoarelor imobile.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
	EXTINDERE CORP C1- STAND EXPERIMENTARE CU UN NOU CORP CU FUNCTIUNEA LABORATOR TESTARE MOTOARE CU PISTON CU PUTERI PANA LA 750 Kw, cu regim de inaltime P		FAZA :	P.U.D.
	Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387		PAG.	18/18

Urmatoarea faza de proiectare va fi Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus conform legislatiei in vigoare.

Intocmit

Urb. Anca Marinescu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 480/100 M din 20.07. 2023

ÎN SCOPUL: extindere corp C1 - stand experimentare cu un nou corp cu funcțiunea laborator testare motoare cu piston cu puteri până la 750 Kw cu regim de înălțime P.

Ca urmare a Cererii adresate de **INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE-DEZVOLTARE TURBOMOTOARE - COMOTI** reprezentat de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **220F**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **28623** din **27.06.2023**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **220D** (conform cererii), **220F** (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 Extrasului de Carte funciară nr. 58403/20.06.2023, INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE - DEZVOLTARE TURBOMOTARE COMOTI deține imobilul (construcții: stand experimental P+1E parțial, număr cadastral 212387-C1 și anexă stand experimental (turn răcire S+P înalt), număr cadastral 212387-C2 și teren în suprafață de 2.261 mp, număr cadastral 212387 - număr cadastral vechi 2476/15/3) situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 220F. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212387 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr.76726) cu Încheierea nr. 404790/11.09.2008 (dezmembrare), nr. 19199/05.06.2013 (notare schimbare număr poștal) și nr. 49410/21.09.2015 (notare actualizare informații tehnice, construire). Adresa poștală - b-dul Iuliu Maniu nr. 220F - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1033747/15706/07.11.2011 emis de P.M.B. - din evidențe.

Atenție: Imobilul nu are acces la cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 2.261 mp.

Se solicită: extindere corp C1 - stand experimentare cu un nou corp cu funcțiunea laborator testare motoare cu piston cu puteri până la 750 Kw cu regim de înălțime P.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **A1** - subzona parcurilor de activități. **P.O.T.** maxim = 40%; **C.U.T.** maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul nu are acces direct dintr-o circulație publică.

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.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere cu o lățime de minim 4,00 metri, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele la parcele, din străzile de categoria I-a și a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locală); se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Se va ține seama de condițiile de protecție și securitate împotriva incendiilor și de alte norme tehnice specifice.

Se permite extinderea corpului C1 cu un corp nou cu funcțiunea laborator testare motoare cu piston cu puteri până la 750 Kw cu regim de înălțime P în baza unei expertize tehnice întocmită de un expert tehnic atestat și în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare al terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 40%; **C.U.T.** maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren. Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12,00 metri.

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.

Nr. înreg. **28623** din **27.06.2023**

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei; 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; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200,00 mp**; se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință. 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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, preluate 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: 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/DESFĂȘNĂRE 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; **dovada accesului la imobilul în cauză**;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

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

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

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

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;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ 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 (SRE); ☒ 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): timbru de arhitectură.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana Alexandra Ștefan

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. h) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 24.07.2020

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. 720/100 M din 20.07.2023

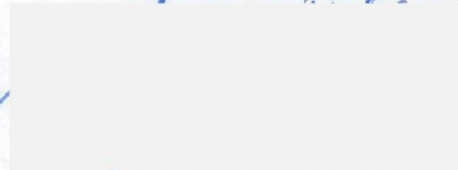
de la data de 20.07.2025 până la data de 19.07.2026

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

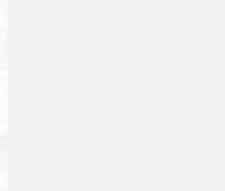
PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,



Data prelungirii valabilității: 12.06.2025

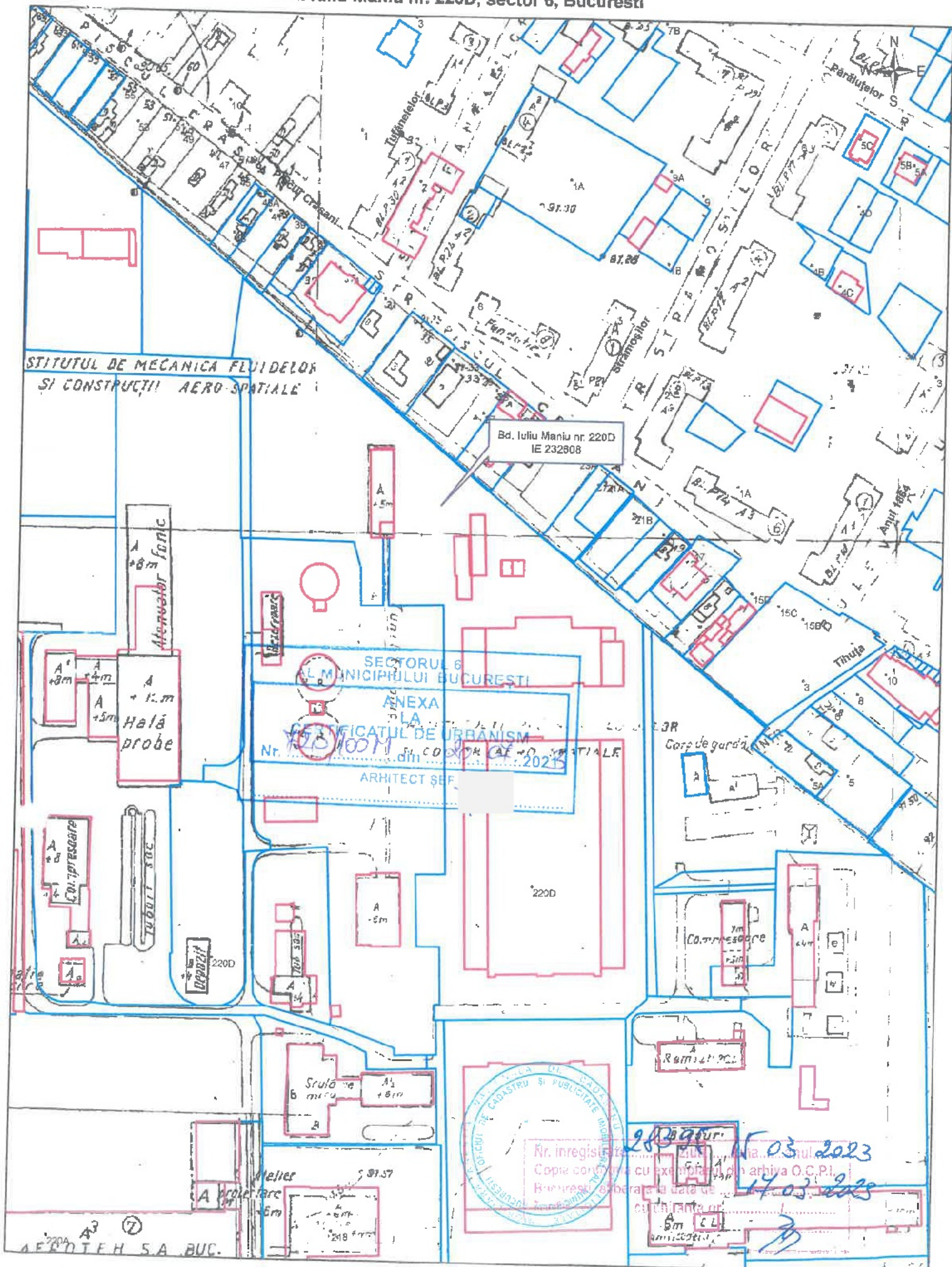
Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. h) din Codul fiscal.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **28623** din **27.06.2023**



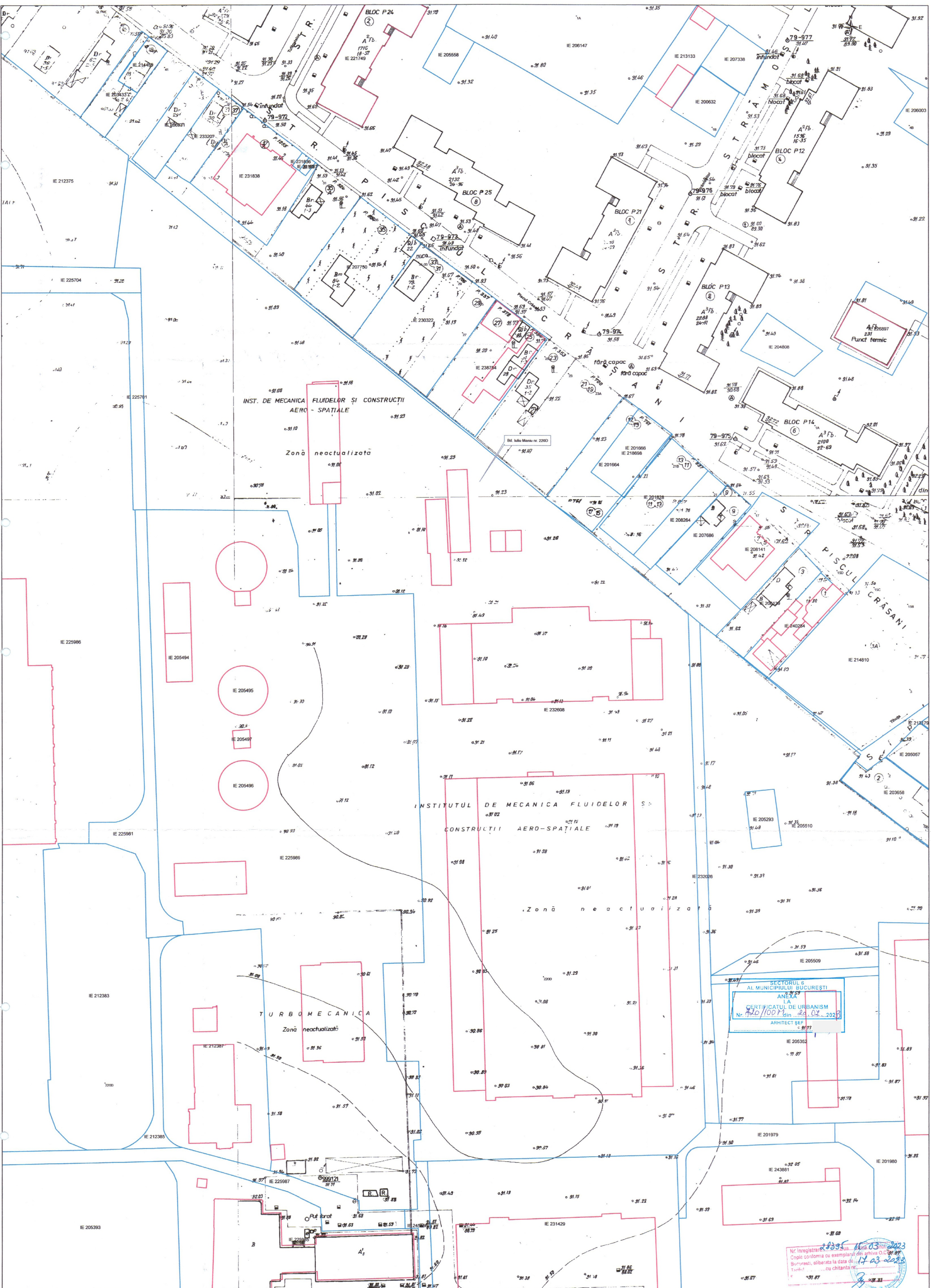
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in
Bd. Iuliu Maniu nr. 220D, sector 6, Bucuresti



documentații cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2023
Intocmit: Mihaela Radu



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 100/100/1 din 20.07.2023
ARHITECT SEF

Nr. Inregistrare: 2023/100/100/1
Data: 20.07.2023
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C. nr. 100/100/1
Bucuresti, eliberata la data de 20.07.2023
Tasni
cu chitanța nr. 100/100/1