

 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:

Martie 2026_rev 1

 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: Martie 2026_rev 1

1.2 Obiectul lucrării

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 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
- Legea nr. 324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

 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. 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 unuia 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 urmatorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 40%

CUT maxim volumetric = 4,5 mc/mp teren

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.**

 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

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/aprobate 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
- d) Normele de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucuresti aprobate prin H.C.G.M.B. nr 304/2009

 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

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 aleile private aflate in incinta, atat carosabil cat si pietonal. Accesul se face securizat, existand cabina de acces cu paza la intrare.

Din Bulevardul Iuliu Maniu – domeniul public, identificat prin IE 227184 carosabil si IE 233887 zona pietonala, se intra pe IE 201982 care este detinuta in coproprietate – alee de acces si parcare. Pe acest numar cadastral sunt puse cele doua bariere care restrictioneaza accesul in incinta; IE 201981 – alee de acces carosabila, pietonala si parcare – detinuta in coproprietate; IE 245456 _alee carosabila si pietonala detinuta in coproprietate; IE 225987 alee carosabila si pietonala si parcare detinuta in coproprietate; IE 212385 - alee carosabila detinuta de INCD Turbomotoare Comoti - initiatorul documentatiei si apoi se ajunge la IE 212387 – imobilul care a generat documentatia PUD.

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

 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

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_proprietar INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE AEROSPATIALA ELIE CARAFOLI - INCAS BUCURESTI - Zona **A1 – subzona parcurilor de activitati**
- Est – teren in proprietate privata – nr.cad. 225989_proprietar INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETARE DEZVOLTARE AEROSPATIALA ELIE CARAFOLI - INCAS BUCURESTI - Zona **A1 – subzona parcurilor de activitati**
- Sud – teren in proprietate privata – nr.cad. 225987 – alee incinta detinut in coproprietate I.N. C.D. TURBOMOTOARE COMOTI si I.N.C.A.S. Bucuresti;
- Vest – teren in proprietate privata – nr.cad. 212385– alee incinta detinuta de catre I.N. C.D. TURBOMOTOARE COMOTI;

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, amplasate 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.

 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

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:

- Industrie prelucratoare, constructii transport si depozitare, informatii si comunicatii, activitati profesionale, stiintifice si tehnice, alte cativitati 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.

 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

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:

- 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.

 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

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 a_g 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) T_c 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.

Din zonarea 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 8_1 , pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform STAS 6054-77, Zonarea 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 actiunii zăpezii asupra constructiilor – 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 actiunii vantului asupra constructiilor), 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.

 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

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
- 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 reseaua 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;

 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

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

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

Funciunea 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 limite sunt urmatoarele:

La Nord – 27.31 m;

La Sud – 13.78 m;

La Est – alipire la constructia C1;

La Vest – 3.00 m.

 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

Retragerile propuse fata de cladirile existente pe lot sunt urmatoarele:

-fata de corpul C1 : alipit

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

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanța 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

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

Nu se vor realiza modificari ale aleilor existente.

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice, in incinta si pe terenul pe care se propune investitia. Dispunerea locurilor de parcare va fi stabilita in faza DTAC, in functie de folosirea parcarilor comune sau a parcarilor aflate in imediata apropiere a imobilului care a initiat documentatia. Locurile de parcare marcate in plansa de reglementari sunt indicate orientativ.

Specificam ca amplasarea imobilului propus nu incomodeaza accesul autospecialelor de interventie, aleile de acces existente avand un profil care sa permita accesul acestora la toate constructiile si existenta locurilor de intoarcere.

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.

 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

Funcțiunea, configurația arhitecturală și amplasarea caldrii și amenajările propuse nu compromit aspectul general al zonei și nu distrug coerența țesutului.

Construcția va avea următoarele caracteristici: structura formată din fundații, stalpi, grinzi, plăci din beton armat, iar acoperirea va fi propusă în terasă.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se vor respecta condițiile de construire propuse prin proiectul de arhitectură și structură.

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

Accesul la imobil se realizează din B-dul Iuliu Maniu, prin aleile private aflate în incintă, atât carosabil cât și pietonal. Accesul se face securizat, existând cabina de acces cu pază la intrare.

Din Bulevardul Iuliu Maniu – domeniul public, identificat prin IE 227184 carosabil și IE 233887 zonă pietonală, se intră pe IE 201982 care este detinută în coproprietate – alee de acces și parcare. Pe acest număr cadastral sunt puse cele două bariere care restricționează accesul în incintă; IE 201981 – alee de acces carosabilă, pietonală și parcare – detinută în coproprietate; IE 245456 _alee carosabilă și pietonală detinută în coproprietate; IE 225987 alee carosabilă și pietonală și parcare detinută în coproprietate; IE 212385 - alee carosabilă detinută de INCD Turbomotoare Comoti - inițiatorul documentației și apoi se ajunge la IE 212387 – imobilul care a generat documentația PUD.

Nu se intervine asupra circulației publice sau private.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului

În zona studiată, terenul este relativ plat. În interiorul amplasamentului nu se prezintă denivelări.

În incintă se propun platforme carosabile și pietonale și sistematizarea terenului astfel încât apele pluviale să fie direcționate și preluate doar pe parcelă și direcționate la canalizare.

Spatiul verde va fi amenajat și plantat pentru a se îmbunătăți calitatea curții și a se favoriza petrecerea timpului în aer liber cât mai mult.

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

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 720/100M din 20.07.2023 emis de către Primăria Sectorului 6, imobilul nu este indicat ca aflându-se în zone protejate.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

 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

4.11. 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 aleilor 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. Sunt propuse zone betonate de tip carosabil pe lot 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 aleea carosabila existenta.

4.15. Regimul de construire (alinierea 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 %**

 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

- **POT conform propunere arhitecturala: 39,03%, - care se incadreaza in POT reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6**

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

Corpul propus va avea dimensiunile de 12,50 mx 7,00 m si o retragere de 3,00 m fata de limita de vest.

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**

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.

 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

- 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.

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

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 2 261 mp				
	Prevederi ale PUZ Coordonator S6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016	Existent	Propus	Total existent + Propus
Denumire UTR	A1	A1	A1	A1
Suprafata construită (Sc)	-	795 mp	87,50 mp	882,50 mp
Volum	-	4720 mc	900 mc	5620 mc
P.O.T.	40%	35,16%	3,87%	39,03 %
C.U.T. volumetric	4,5	2,09	0,40	2,49
Rh maxim	-	S+P+1E	Parter	S+P+1E
H cornişă / atic	12 m	12 m	12 m	12 m
H max (m)	12 m	12 m	12 m	12 m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%			20,04%
Spații verzi pe sol natural (mp)	452 mp			453 mp
Suprafata totală spații verzi (%)	20%			20,04%
Suprafata totală spații verzi (mp)	452 mp			453 mp

NB_nr locurilor de parcare se va definitiva la faza DTAC, cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr 66/2006 si cele ale H.C.L.S. 6 nr 157/2022;

 INCEPTUM STUDIO	<p style="text-align: center;">PLAN URBANISTIC DE DETALIU</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;">Bucuresti, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, nr.220F nr.cad. 212387</p>	NR. PROIECT URB	NR. 112/2025
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	18/18

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.

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 Elena Marinescu

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 700/100 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.

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/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; **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 27.07.2020

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,



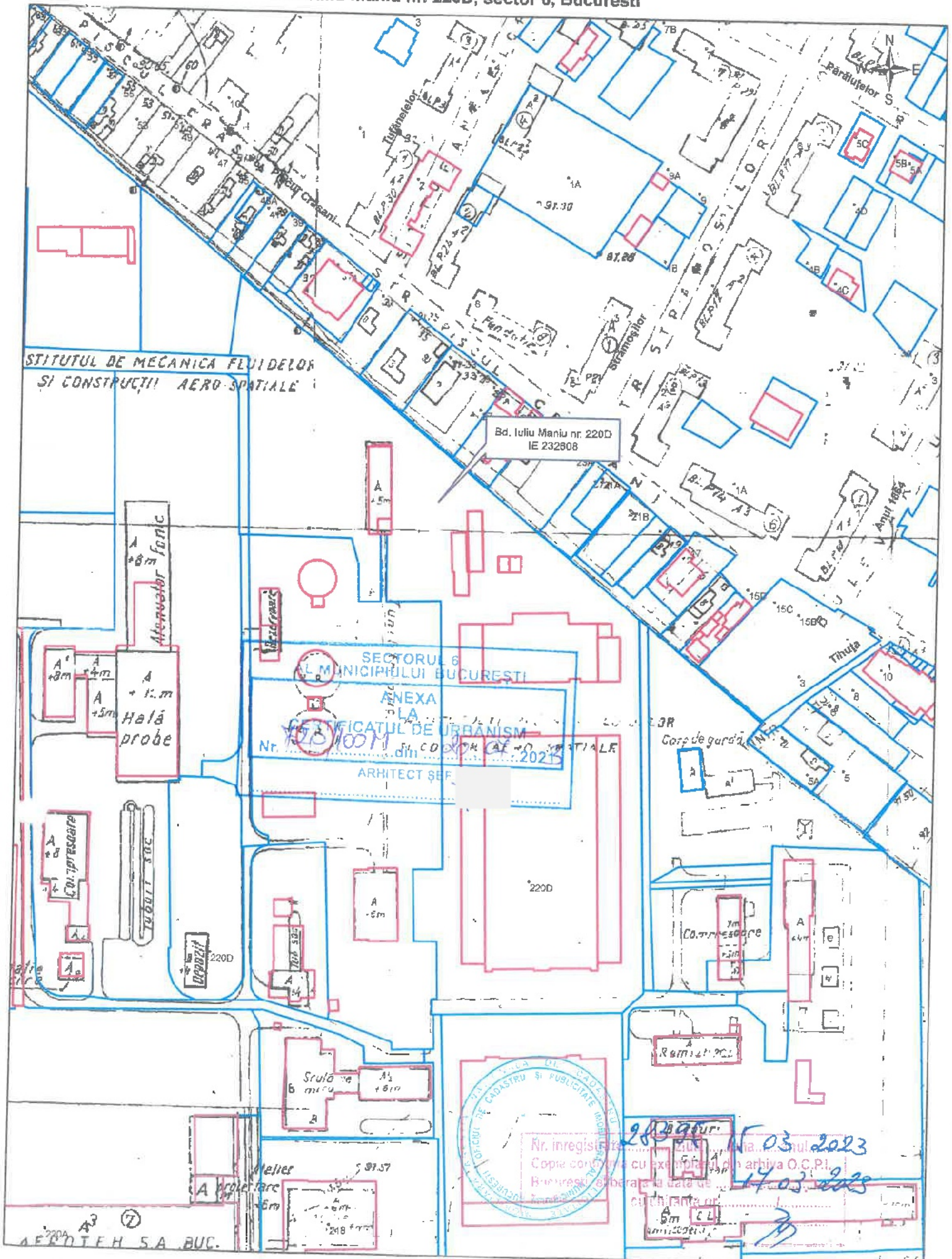
SECRETAR GENERAL,

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.

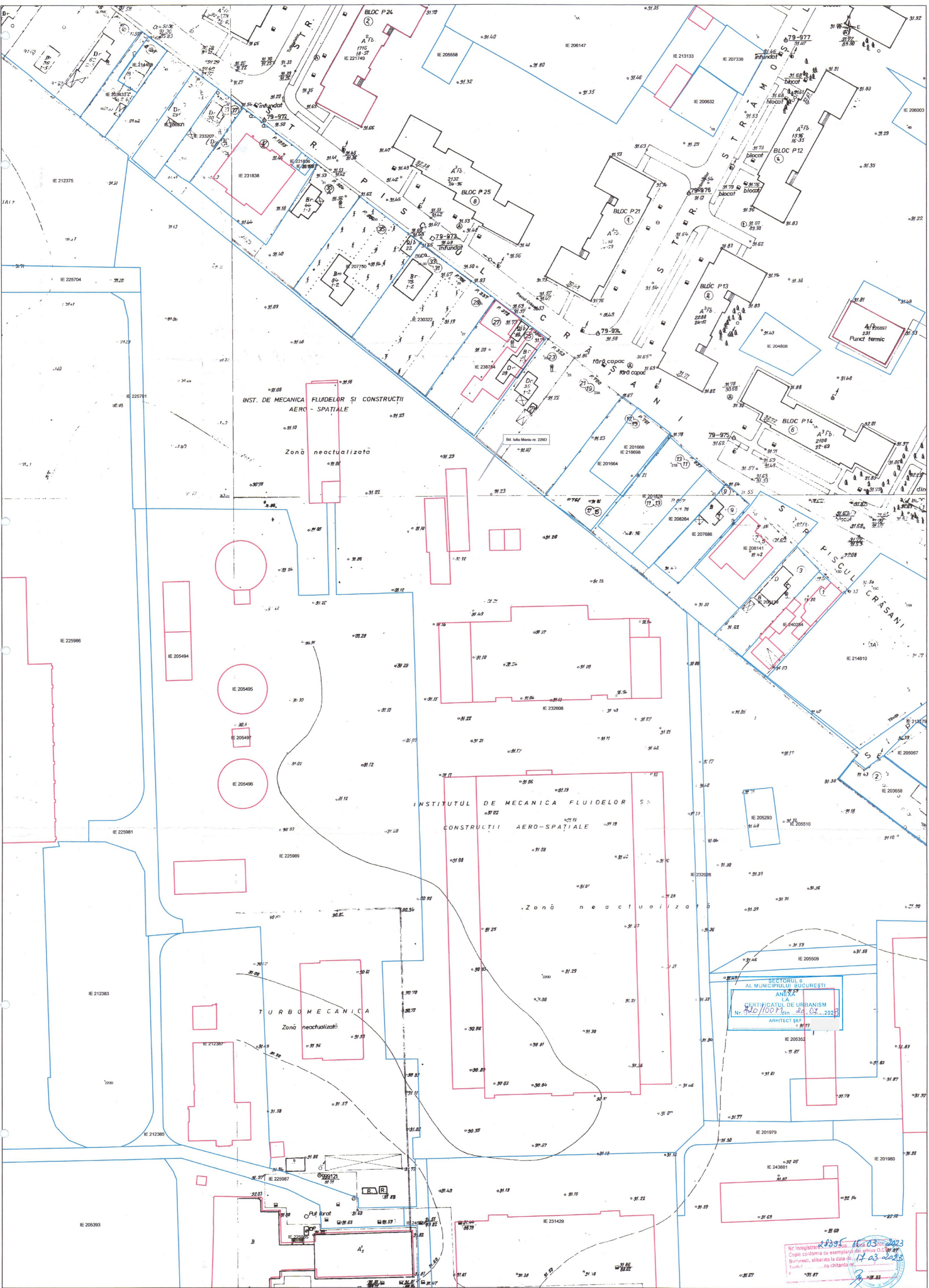
Nr. înreg. **28623** din **27.06.2023**

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



documentatii cadastrale avizate
construciile introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

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



INST. DE MECANICA FLUIDELOR SI CONSTRUCTII AERO-SPATIALE
Zonă neactualizată

INSTITUTUL DE MECANICA FLUIDELOR SI CONSTRUCTII AERO-SPATIALE
Zonă neactualizată

TURBOMECANICA
Zonă neactualizată

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 100/001 din 20.02.2023
ARHITECT ȘEF

Nr. Inregistrare: 2995/16.03.2023
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C. nr. 87
Bucuresti, eliberata la data de 14.03.2023
Tasni
cu chitanța nr. 14