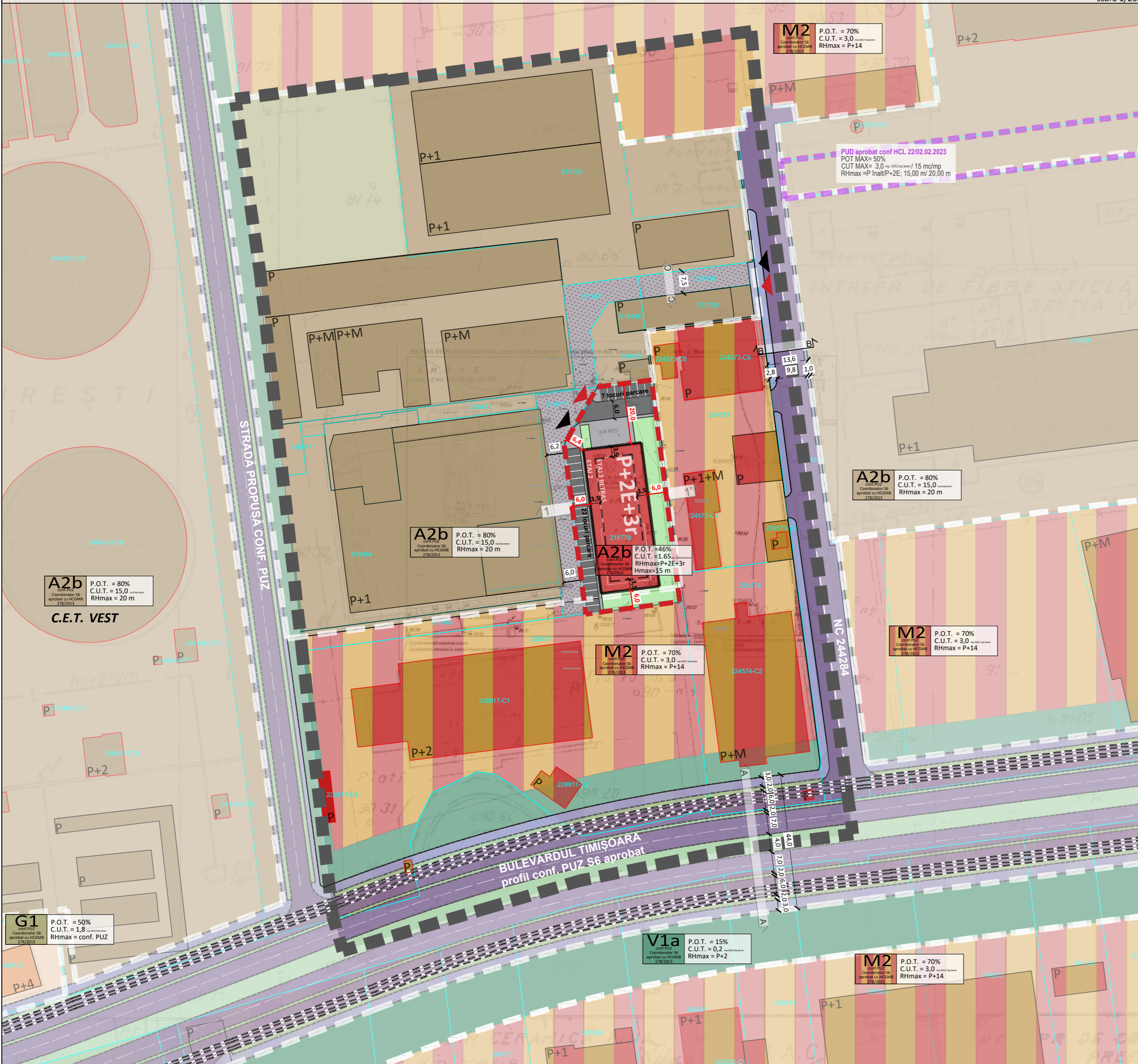
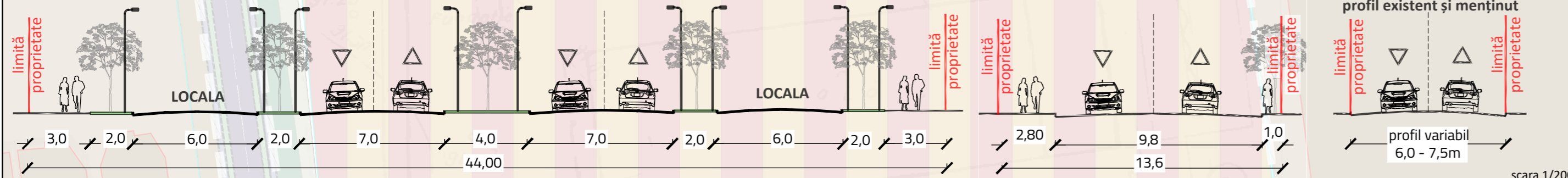


SECȚIUNE AA Bulevardul Timișoara
profil propus PUZ Coordonator Sector 6 aprobat conf. H.C.G.M.B. nr. 278/2013

SECȚIUNE BB Strada FN NC 244284
profil existent și menținut

SECȚIUNE CC
Drum acces privat
NC 210738, 21877, 21645
profil existent și menținut



P.U.D. BD-UL TIMIȘOARA, NR. 106 B (fost 104E),
NR. CAD. 218778, SECTOR 6, BUCUREȘTI
PL 03.00 - REGLEMENTARE URBANISTICĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite imobile / construcții intabulate Eterra
- Limita terenului care a generat PUD
- Limita UTR-uri conf PUZ Coordonator S6(alb)
- Limită PUD aprobat
- Tramă stradală propusă conf. PUZ S6
- Șină tramvai dezafectată (alb/negru)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe colective / spațiu aferent
- Locuire și servicii comerț / spațiu aferent
- Industrie / spațiu aferent
- Teren liber de construcții
- Circulații carosabile / pietonale publice
- Circulații carosabile / pietonale private
- Spații verzi pe lot/ de aliniament / de protecție

REGLEMENTĂRI

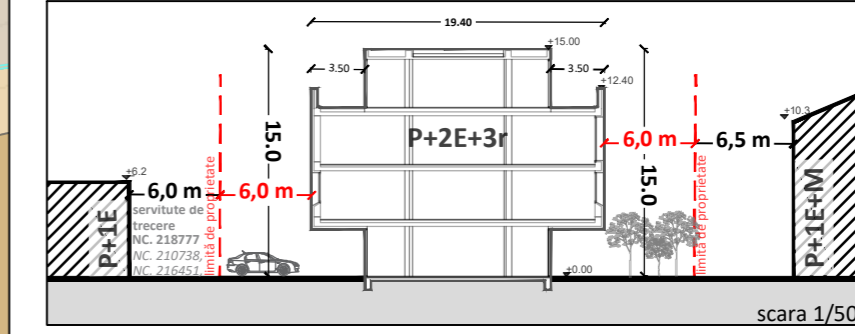
- Edificabil maxim propus P+2E+3Er
- Arie edificabilă maximă parter/etaj 3 retras
- Suprafață de teren rezervată drumului de acces (servitute de trecere conf.C.F.)
- Accesuri carosabile/pietonale propuse pe lot
- Retrageri minime obligatorii, în metri, față de limitele de proprietate, a ariei edificabile

*Amenajarea exterioară la nivelul parcelei are caracter orientativ, urmând a fi detaliată în faza DTAC, cu respectarea procenteilor/bilanțului aferent menționat în prezenta documentație.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

UTR A2b - subzona activităților industriale și de servicii
POT max. - 46%
CUT max. - 1,65 mp ADC/mp teren
RH max. - P+2E+3Er
Hmax. - 15 m

SECȚIUNE DE PRINCIPIU CONȘTRUCȚIE PROPUȘĂ 1-1'



ÎNCADRARE ÎN PUZ
COORDONATOR S6



INVENTAR COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
500	325348.732 578422.725	18.063
501	325351.014 578440.643	74.120
502	325277.488 578450.008	31.430
503	325273.411 578418.844	56.787
504	325329.745 578411.685	21.963

S(1C)=2214.07mp P=202.363m

Parcela NC. 210738 Drum acces

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	325385.445 578436.257	7.499
2	325390.057 578472.462	36.499
3	325382.618 578473.410	7.499
4	325378.005 578437.204	36.498

S=273.72mp P=87.996m

Parcela NC. 216451 Drum acces

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	325337.045 578324.030	5.0
2	325348.226 578415.229	7.676
3	325382.256 578411.228	3.412
4	325385.445 578436.257	19.361
5	325378.005 578437.204	0.773
6	325376.902 578428.548	11.959
7	325376.584 578428.052	4.293
8	325367.713 578420.490	39.44
9	325348.731 578422.725	4.492
10	325346.097 578402.045	20.847
11	325341.641 578402.608	19.113
12	325336.841 578363.461	10.47
13	325341.101 578362.925	2.517
14	325339.604 578351.059	8.725
15	325338.837 578351.156	7.499
16	325336.415 578331.947	25.231
17	325333.019 578332.280	34.265
18	325332.085 578324.661	91.882

S=701.30mp P=316.95m

Parcela NC. 218777 Drum acces

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	325346.097 578402.045	74.252
2	325348.731 578422.725	7.499
3	325329.745 578411.685	56.787
4	325273.411 578418.844	21.963
5	325272.438 578411.408	20.847

S=673mp P=181.34m

	BILANT TERITORIAL		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6			
	UTR M2	UTR A2b	UTR M2	UTR A2b
Suprafață construită maximă (SC)	103.81	1652.56	0	950.22
Suprafață desfășurată maximă (SCD)	444.9	6197.1	0	3408.41
P.O.T. max.*	70.00%	80.00%	X	46.00%
C.U.T. max.(mp ADC/mp teren)*	3.00	15 mc/mp teren **	X	1.65
Rh. max.	P+14	conf. P.U.Z.	X	P+2E+3r
H max. (m)	45 m	20 m	X	15.0 m
Suprafață spații verzi pe sol natural (mp)	29.66	413.14	29.66	413.14
Suprafață spații verzi pe sol natural (%)	20%	20%	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	44.49	649.50	44.49	619.71
Suprafață totală spații verzi (%)	30%	30%	30%	30%
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcuri (mp)***	X	X	103.81	619.71
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcuri (%)***	X	X	70%	30%
Nr. unități locative estimate	X		0 (nu este cazul)	
Nr. locuri de parcare estimate ***	conform HCGMB 66/2006		29 LOCURI PARCARE	
Suprafață U.T.R. (mp)	148.30	2065.70	148.30	2065.70
Suprafață totală teren (mp)	2214.00		2214.00	

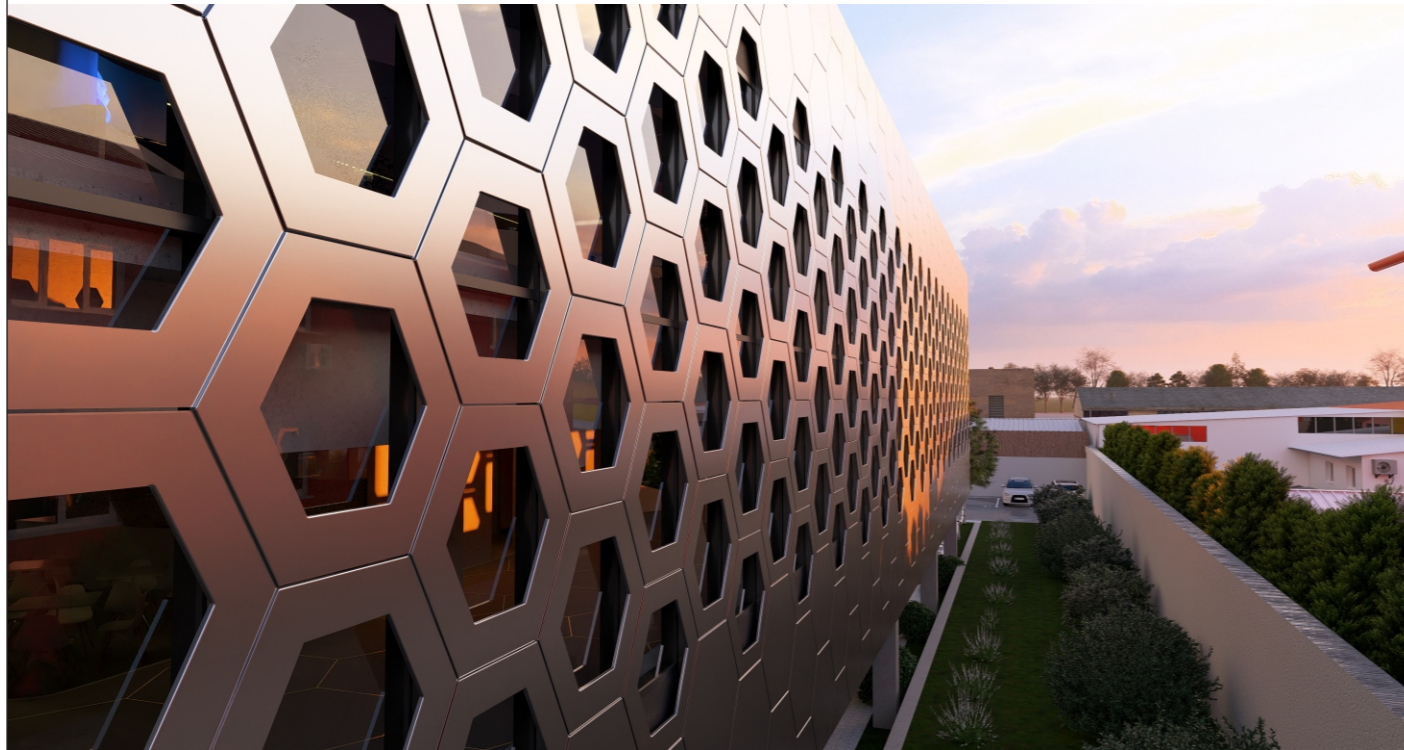
* POT general (raportat la suprafața totală a parcelei/UTR M2 + UTR A2b) = 45%
* CUT general (raportat la suprafața totală a parcelei/UTR M2 + UTR A2b) = 1.5 mp ADC/mp teren
** Echivalentul unui CUT planimetric de 3.0 mp ADC/mp teren
*** Necesarul de locuri de parcare se va calcula și asigura exclusiv în incinta, conform HCGMB 66/2006.

PROIECTANT	SC UrbeE STUDIO SRL CUI 44895277, J40 / 15800 / 2021	BENEFICIAR/ INITIATOR: ETHGROUP S.R.L.	PROIECT NR. 31/2025
SPECIFICAȚIE	NUME SEMNĂTURA	SCARA	FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	urb. UNGUREANU Ana Eliza	1 : 1000	REVIZUIT MANUAL DA NU
PROIECTAT	urb. UNGUREANU Ana Eliza urb. IONIȚĂ Andreea Mihaela	DATA: 2026	Numar plansa 03.00



P.U.D. BD-UL TIMIȘOARA, NR.104E, NR.CAD.218778,
SECTOR 6, BUCUREȘTI

06.00. ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D



Notă:
Ilustrarea volumetrică are strict caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.

PROIECTANT	SC UrbeE STUDIO SRL CUI 44895277, J40 / 15800 / 2021			BENEFICIAR/ INITIATOR: ETHGROUP S.R.L.	PROIECT NR. 31/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI	FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	urb. UNGUREANU Ana Eliza		-	AMPLASAMENT: BULEVARDUL TIMIȘOARA, NR. 106 B (FOST 104 E), N.C. /C.F. 218778, SECTOR 1, BUCUREȘTI	REVIZUIT MANUAL DA NU
PROIECTAT	urb. UNGUREANU Ana Eliza urb. IONIȚĂ Andreea Mihaela		DATA: 2026	TITLUL PLANSEI: ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D	Numar plansa 06.00

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI**

Amplasament: **Mun. Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara, Nr. 106B (FOST 104E), nr.cad./C.F. 218788**

Inițiatorii investiției: **ETHGROUP S.R.L.**

Manager proiect : **GAIA PROJECT S.R.L.**

Elaboratorul PUD: **URBEE STUDIO S.R.L.**

Coordonator proiect: **master urb. UNGUREANU ANA ELIZA**

Data elaborării: **2026**

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

Memoriu justificativ aferent P.U.D.

Piese desenate:

01.01. Încadrare în localitate

01.02. Încadrare în PUZ Coordonator Sector 6

01.03. Încadrare în geoportal ANCPI și plan OCPI

01.04. Studiu Fotografic

02.00. Situația existentă - Disfuncționalități, Scara 1 : 1000;

03.00. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională, Scara 1 : 1000

04.00. Reglementări echipare tehnico-edilitară – scara 1:1000

05.00. Regim juridic și circulația terenurilor, Scara 1 : 1000;

06.00. Ilustrare de temă- volumetrie 3D

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan Urbanistic de Detaliu "PUD CONSTRUIRE CLĂDIRI DE BIROURI "

1.2. Amplasamentul:

Mun. Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara, Nr. 106B (FOST 104E), nr.cad./C.F. 218788

1.3. Inițiatorii investiției:

ETHGROUP S.R.L.

1.4. Elaboratorul PUD:

URBEE STUDIO S.R.L.

Șef proiect : master urb. Ungureanu Ana Eliza

1.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este de 2214 mp conf. acte/ 2214 mp din măsurători, conform Extrasului de Carte funciară nr. 218778 sector 6 , cu Nr.cad. 218788.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:

Terenul pe care se propune realizarea investiției este proprietate privată, având ca proprietar ETHGROUP S.R.L . conform **Contractului de vanzare - cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 158 din 4 martie 2025 emis de Notar Public Moțatu Simona.**

Potrivit extrasului de carte funciară, terenul care face obiectivul PUD are **grevat de sarcini, constând în notarea dreptului de trecere pentru accesul la drumul public**, stabilit prin **Actului notarial cu încheierea de autentificare nr. 1071 din 16 decembrie 2025, emis de Notar Public Moțatu Simona**, respectiv este notat faptul că **dreptul de trecere pentru accesul la drumul public se realizează prin imobilele coproprietatea ETHGROUP S.R.L. cu nr.cad./C.F. 218777, 216451 și 210738.**

Terenul nu este cuprins în Lista Monumentelor istorice actualizată.

1.7. Încadrarea în localitate

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în partea de vest a Sectorului 6 al Municipiului București, în proximitatea C.E.T. VEST, și în imediata vecinătate a Bd-ul Timisoara.

Terenul **se încadrează conform P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat prin **HCGMB nr. 278/2013**, cu modificarile si completarile aprobate cu **HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016**, **amplasamentul se încadrează:**

- **parțial în UTR A2b** - subzona activităților industriale si servicii;
- **parțial în UTR M2** - subzona mixta situata In afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si înălțimi maxime de P+ 14 niveluri, cu accente înalte.

1.8. Obiectivul lucrării

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de servicii cu regim de înălțime P+2E+3R, amenajarea rețelelor interioare și a accesurilor/aleilor auto și pietonale și realizarea împrejmuirii terenului.

Clădirea va avea regim de înălțime Parter + 2 Etaje + 3 Retras, cu o amprentă la sol de aprox. 931,2 mp și o suprafață desfășurată totală de aprox. 3314,4 mp.

Construcțiia se va localiza central zonei de servicii si industrie dominante si in imediata vecinatate a Bd-ului Timisoara.

Retragerea edificabilă fata de limitele de proprietate :

Față de limitele de proprietate **laterale viitoarei construcții se va amplasa la o distanță 6,0 metri la EST (retragere laterală), minim 6,0 metri la VEST (retragere laterală), minim 20,0 metri la Nord si minim 6,0 metri la Sud (retragere posterioară). De asemenea, distanța dintre construcția propusa si constructiile din vecinatate va fi egală cu înălțimea la cornișă a construcțiilor.**

Necesitatea elaborării P.U.D. survine din necesitatea detalierii edificabilului maxim. De asemenea, se permite construirea unei cladiri de birouri In baza elaborarii si aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel putin: modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului si modul de ocupare, accesele auto si pietonale, confomarea arhitectural - volumetrica, conformarea spatiilor publice.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

P.U.D. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop / Obiective P.U.D.:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G.;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite/ ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară;

1.9. Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B.nr. 278/2013 cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B.nr 293 / 2013 și H.C.G.M.B.nr 2 / 2016;
- P.U.G. Mun. București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018;

- H.C.G.M.B. nr. 66 /06.04. 2006 "Privind Aprobarea Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autoprotezate pe teritoriul Mun.București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulații";
- H.C.G.M.B. nr. 304 /2009 "Privind Normele de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Mun.București";

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în partea estică a Sectorului 6 al Municipiului București, în proximitatea zonei industriale Preciziei și a liniei feroviare CFR (în prezent dezafectată), în imediata vecinătate a Bd-ului Timișoara, accesul auto și pietonal pe teren se realizează din incinta terenurilor cu nr. Cadastrale 210738, 216451 și 218777. Amplasamentul se află într-o zonă cu parcelar constituit, unde predomină serviciile, industria și depozitarea, construcțiile fiind distribuite individual.

Terenul este identificat prin planuri cadastrale O.C.P.I. 1:2000 și 1:500, fiind compus din numărul cadastral **218778** și are o suprafață de **2214 mp din măsurători cadastrale / 2214 mp** din acte de proprietate.

Conform **Certificatului de urbanism cu nr. 446/48T din 27.05.2025** emis de Primăria Sector 6 imobilul se încadrează conform **R.L.U. aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 278/2013**, cu modificările și completările aprobate cu **H.C.G.M.B. nr. 293/2013** și **H.C.G.M.B nr. 2/2016**, amplasamentul se încadrează:

- **parțial în UTR A2b** - subzona activităților industriale și servicii
- **parțial în UTR M2**- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+ 14 niveluri, cu accente înalte.

Indicatori urbanistici UTR A2b :

POT maxim admis conform PUZ = 80%

CUT maxim admis conform PUZ (pt. P+1/P+2)= 15 mc/mp teren

H maxim admis conform PUZ Coordonator Sector 6= 20 metri

Indicatori urbanistici UTR M2 :

POT maxim admis conform PUZ = 70%,cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje etc.; pentru functiunile publice,

CUT maxim admis conform PUZ = 3,0 mp ADC/mp teren

RH maxim admis conform PUZ= P+14E

3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat prin prezenta documentație se află la o distanță de aproximativ 11 km față de centrul orașului. Țesutul urban este în curs de constituire, observându-se o tendiță de densificare a fondului construit, dar și o creștere a regimul de înălțime.

Imobiul care generează P.U.D.-ul se află într-un areal preponderent de servicii și industrie. În ultimii ani, în zonă s-a manifestat o creștere a numărului construcții cu caracter industrial și depozitare (maxim S+P+3E+4E).

În zona studiată se află spații comerciale, hale industriale și clădiri de birouri (precum service-ul auto și spații de depozitare), depou STB pentru autobuze și troleibuze la o distanță de 2,15km, Hala Timișoara la o distanță de 1,40 km, precum și fosta cale ferată dezafectată la nord de amplasament la o distanță de 390 ml. Fondul construit este preponderent compus din clădiri industriale și comerciale în stare bună sau funcțională, cu regimuri de înălțime P, P+1 și P+2.

3.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat în proximitatea arterei majore de circulație Bulevardul Timișoara, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Iuliu Maniu, iar prin intermediul acestuia se realizează legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

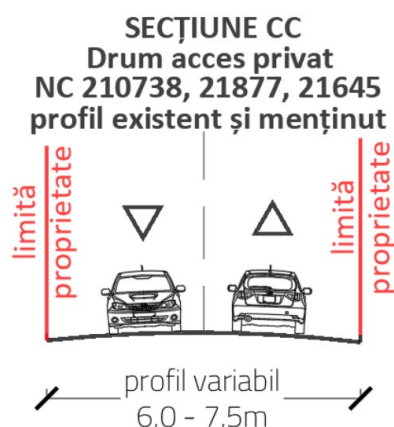
Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran.

La nivel local, pe Bulevardul Timișoara sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat de liniile de autobuz 136 (Cet Vest Militari – Pod Izvor) și 221 (Cet Vest Militari – Dedeman Ghencea).

Cea mai apropiată stație de metrou este stația de metrou Preciziei la o distanță de aproximativ 500 m.

Accesul terenului care a generat PUD se realizează indirect din Bulevardul Timișoara și prin Strada identificată cu Nr,cad./C.F. 244284, stradă de acces perpendiculară pe Bulevardul Timișoara, strada fiind în domeniu public al Municipiului București, administrată de APD Sector 6.

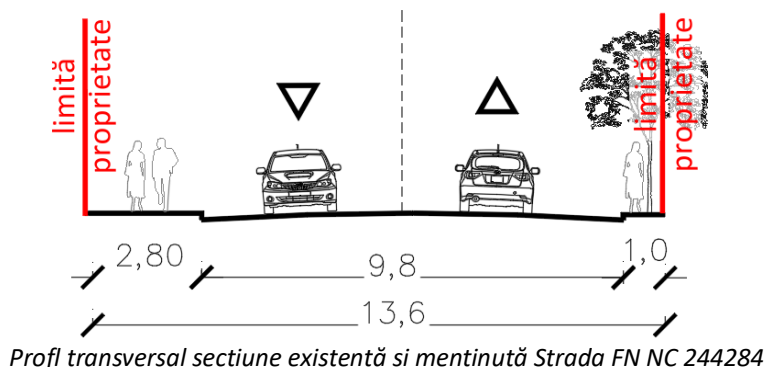
Ulterior, accesul auto și pietonal la parcela studiată este asigurat prin imobilele identificate cu N.C. 210738, 216451 și 218777. Conform Actului Notarial nr. 1071 din 16.12.2025, emis de notar Motatu Simona, aceste imobile au înscris dreptul de trecere pentru asigurarea accesului la drumul public în favoarea imobilului cu IE nr. 218778.



Profil transversal secțiune existentă și menținută drum acces privat NC 210738, 21877, 21645

Drumul de acces privat NC 210738, 21877, 21645 (ce face posibil accesul la terenul studiat), are un gabarit de 6,00 -7,5 metri, iar în dreptul imobilului care a generat PUD această cale de circulație are un profil de 7,50 metri.

SECȚIUNE BB
Strada FN NC 244284
profil existent și menținut



În ceea ce privește Strada FN identificată cu nr.cad./CF 244284 (domeniul public al Mun.București, aflat în administrarea Administrația Domeniului Public Si Dezvoltare Urbana Sector 6) are o ampriză variabilă cuprinsă între 12,00 – 15,00 metri, iar în dreptul accesului spre teren dispune de un profil de aprox. 13,6m, format din carosabil de 9,8m și trotuare de câte 2,8m, respectiv 1 m.

3.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de **2214 mp din măsurători cadastrale** / 2214 mp din acte de proprietate.

Acesta are o formă regulată, dreptunghiulară și se învecinează:

- La **Nord** cu imobilele proprietate privată, cu numerele cadastrale 216451 (*proprietatea SC. REM RO SRL și ETHGROUP SRL – drum de servitute prin care se realizează accesul la terenul PUD*), 216452 (*proprietatea SC. REM RO SRL*), 210109 (*proprietatea SC. FEROLLI SRL*) și 210738 (*proprietatea SC. REM RO SRL și ETHGROUP SRL – drum de servitute prin care se realizează accesul la terenul PUD*), cu funcțiunea de drumuri de incintă, respectiv activitati industriale si servicii;
- la **Sud** cu imobilele proprietate privată cu numărul cadastral 228817 (Societatea filiala de intretinere si servicii energetice “ELECTRICA SERV” SA), având funcțiunea de activitati industriale si servicii;
- la **Vest** cu imobilul proprietate privată avand numărul cadastral 218777 (*proprietatea SC. REM RO SRL și ETHGROUP SRL – drum de servitute prin care se realizează accesul la terenul PUD*), dar și cu 216454 (*proprietatea SC. REM RO SRL și ETHGROUP SRL – drum de servitute*) și 216453 (*proprietatea SC. REM RO SRL și ETHGROUP SRL – drum de servitute*), având funcțiunea de activitati industriale si servicii;
- la **Est** cu imobilele proprietate privată, cu numerele cadastrale 224573 (*proprietatea SC. REM RO SRL*) și 224574 (*proprietatea SC. AEROTEK AUTOMOTIVE SRL*), ambele având funcțiunea de activitati industriale si servicii;

BILANȚ TERITORIAL						
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6			
	UTR M2/A2b		UTR M2		UTR A2b	
P.O.T. max.	11,15%		70.00%		80.00%	
C.U.T. max.	0,11		3.00		15.00	
S.C.D. max. (mp)	247.00		444.9		30985.5	
Rh. max.	P		P+14		conf. P.U.Z.	
H max. (m)	5,05 m la coamă; 3,80 m la cornișă		X		20 m	
Funcțiune	Industrie		Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14, cu accente de înălțime		Subzona activităților industriale și de servicii	
Suprafață maximă construită (mp)	247.00	11.16%	103.81	70.00%	1652.56	80.00%
Suprafață minimă spații verzi (mp)	X	X	44.49	30.00%	413.14	20.00%
S.circulații pietonale/ carosabile, spații	1967.00	88.84%	X	X	X	X
Suprafață U.T.R. (mp)	2214.00	100.00%	148.30	100.00%	2065.70	100.00%
Suprafață teren (mp)	2214.00	100.00%	2214.00		100.00%	

3.4. Destinația clădirilor

Imobilele din vecinătate sunt ocupate de construcții. Conform reglementărilor urbanistice ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, zona este una destinată industriei, admitând funcțiuni precum construcții de maxim 20 m înălțime sau funcțiuni industriale, servicii profesionale și depozitare. Terenul care a generat PUD-ul este în prezent ocupat cu doua constructii anexa cu functiunea de depozitare, ce vor fi demolate in alta etapa de proiectare (nu face obiectivul PUD si certificatului de urbanism aferent acestuia).

3.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cu numărul cadastral 218788 este situat în Sectorul 6 al Municipiului București și conform **Contractului de vânzare - cumparare cu incheierea de autentificare nr. 158 din 4 martie 2025 emis de Notar Public Moțatu Simona**, imobilul se află în proprietatea privată a ETHGROUP S.R.L.

3.6. Accidente de teren

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Zona studiată este integrată Câmpiei Române, constituită din formațiuni recente de vârstă cuaternar superioară.

Cadrul structural specific Campiei Romane datorat mișcărilor neotectonice, este cel al unui sinclinal cu caracter subsicilent, oriental SV-NE, pe fondul caruia s-au acumulat depozitele neogene și cuaternare.

Conform Studiului Geotehnic pentru terenul studiat, însușit de ing.geolog Diana Vîlcă și verificat de dr. ing. Iacob Cezar, terenul destinat construirii se află într-o zonă cu relief plat și care nu prezintă indici ce pot sugera un potențial de instabilitate. Straturile geotehnice întâlnite în perimetrul de studiu se încadrează la teren bun de fundare.

3.7. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere funcțional, în zona studiată predomină funcțiunile mixte, de servicii și comerț, depozitare și platforme industriale, fiind o zonă periferică a capitalei. Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălțime variabil între P și P+3E.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se un mai multe platforme logistice și parcuri de afaceri, dată fiind localizarea terenului în imediata vecinătate a Drumului Național de Centură a Bucureștiului

Construcțiile din imediata vecinătate de la nord, vest și est (depozitare, industrie și servicii), respectiv cele de la nord-vest (clădiri destinate depozitarii, producției și serviciilor) se află într-o stare constructivă bună, fiind construite după anii 2000. Regimul de înălțime al acestor construcții este fie de P, P+1+M, și P+2 clădiri individuale/cuplate.

3.8. Echiparea existentă

Zona este una care beneficiază de echipare edilitară (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale). Pe parcursul elaborării documentației au fost obținute avize de amplasament emise de operatorii locali, după cum urmează:

- Aviz Distrigaz Sud Rețele (gaze naturale)cu nr. 73888/321.171.060/ 23.07.2025 RG
- Aviz E-Distribuție Muntenia (energie electrică)cu nr. 27164302/ 26.06.2025;
- Aviz Apa Nova (alimentare cu apă și canalizare) cu nr. 92517410/ 01.08.2025;

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Investiția presupune realizarea unei clădirii de birouri în regim de construire izolat, și cu un regim de înălțime maxim de P+2E+3R.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI" în municipiul București, sector 6, Bulevardul Timișoara, nr. 106 B (FOST 104E), ce determină reglementarea retragerilor, amplasarea construcției pe terenul cu numărul cadastral 218788.

4.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

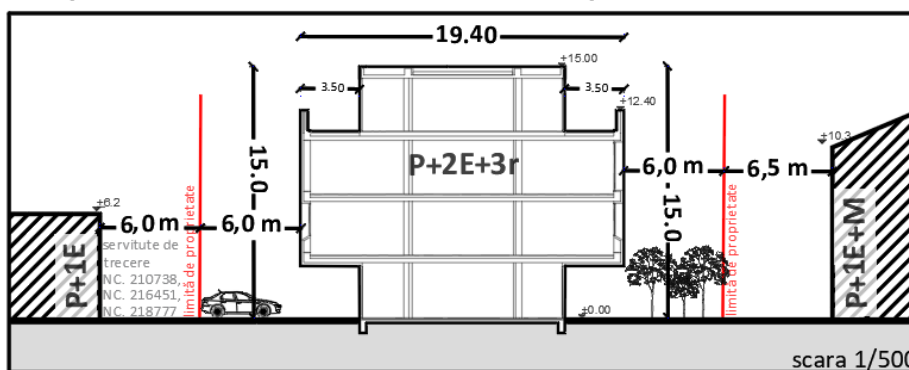
Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiunea de servicii-birouri, amenajarea rețelelor interioare, amenajarea accesurilor/aleilor auto și pietonale și împrejmuirea terenului.

Clădirea va avea regim de înălțime Parter + 2 Etaje + 3 Retras, o înălțime maximă de 15,0 m, o amprentă la sol totală de max. 950 mp și o suprafață desfășurată totală cumulată de max. 3400 mp.

Se propune definirea unor edificabile maxime admise cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- **Sud (retragere posterioara)- retragere minimă de 6.0 m** față de proprietatea privată cu N.C 228817;
- **Nord (aliniament intern) retragere minimă 20,0 m** față de proprietățile private cu N.C. 216452, N.C 216451;
- **Vest (retragere laterala)- retragere minimă 6,0 m** față de proprietatea privată cu drept de trecere identificată cu N.C. 218777;
- **Est (retragere laterala) - retragere minimă de 6.0 m** față de proprietatea privată cu N.C.224573;

SECȚIUNE DE PRINCIPIU CONSTRUCȚIE PROPUSA 1-1'



De asemenea, pentru o ilustrare mai clară a retragerilor propuse, secțiunea de principiu 1-1 susține conceptul prezentat și evidențiază faptul că propunerea respectă o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri față de construcțiile existente.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Planul clădirii va fi unul dreptunghiular, retras față de toate limitele de proprietate.

Se vor respecta reglementările P.U.Z. în vigoare în ceea ce privește amplasarea față de aliniamente, conform căreia clădirea, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de viitorul aliniament intern, minim 5.0 metri.

Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza pe latura nordică și vestică, respectiv din N.C 210738, 216451 și 218777, terenuri proprietate privata a subscrisei (drept de trecere conf. Actului Notarial nr. 1071 din 16.12.2025, emis de notar Motatu Simona, aceste imobile **au înscris dreptul de trecere pentru asigurarea accesului la drumul public în favoarea imobilului cu IE nr. 218778**) Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, din imobilele menționate mai sus menționate anterior.

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcțiilor vor fi tratate într-o manieră modernă, cu finisaje din spectrul tencuielilor decorative, placărilor cu plăci ceramice, lemn sau compozit. Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor ce vor fi amplasate pe cele patru fațade - est, sud, vest și nord. Se vor realiza alei de acces pavate și se va amenaja spațiul verde.

Ansamblul propus prin P.U.D este închis de o anvelopanta formata din pereti de zidarie inclusiv aticul, imbracati cu vata minerala si protejata de inemperii si radiatia solara de o a doua

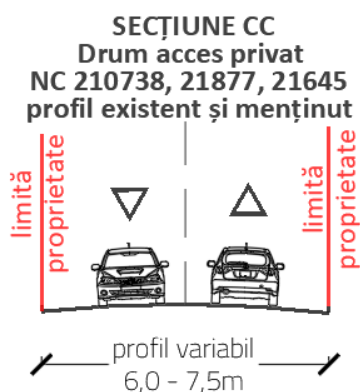
anelopanta (double skin) formata din panouri hexagonale cu goluri variabile (pentru umbrire in zonele unde este necesar).

Construcția propusă se amplasează la distanțe de minim 6,0m față de limitele laterale și 6,0 m față de limita posterioară, astfel încât există o distanță suficientă pentru a evita umbrirea de către clădirile existente. Spațiul beneficiază de iluminat natural neobstrucționat.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Propunerile de modernizare ale circulațiilor din zona de studiu vor fi stabilite în conformitate cu Avizul de consultanță preliminară de circulație P.M.B. coroborat cu Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului București (Acord/Punct de vedere Faza PUD nr. 178677/158122/04.11.2025).

Accesurile pietonale și carosabile din circulația publică (Bulevardul Timișoara) se vor realiza pe laturile vestică, nordică și estică ale amplasamentului, precum și din drumul public cu număr cadastral 244284, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea ADP Sector 6 (acord ADP nr. 498 din 29.01.2026), respectiv prin terenurile cu numere cadastrale 210738, 216451 și 218777, cu drept de trecere conform Actului Notarial nr. 1071 din 16.12.2025, emis de Motatu Simona.



Profil transversal secțiune existentă Drumul de incintă

Parcarea și gararea autovehiculelor necesare investiției se va realiza exclusiv în incinta proprietății. Asigurarea parcărilor, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv prevederile O.M.S. nr.119/2014.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru rehabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
Zona este una construită, formată din loturi preponderent cu suprafețe medii și mari și cu un grad de mineralizare relativ ridicat, cauzat de necesitățile pentru circulație atât interioară cât și exterioară la nivel de lot. Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, sunt relativ reduse, întrucât în zonă vegetația este prezentă izolat, la nivel de parcelă.

Se vor asigura 30% din teren ca spații verzi din care 20% pe sol (permeabil) și 10% spații verzi amenajate pe terase conform Programului Integrat de Gestionare a Calității Aerului În Municipiul București.

Realizarea investiției va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate (în cazul în care este amenajat peste subsol).

De asemenea, se recomandă ca minimum 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Suprafețele de teren din cadrul imobilului care nu vor fi amenajate ca circulații carosabile, pietonale, sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale. Se vor asigura necesarul de spațiu verde la sol echivalent cu 20% din suprafața parcelei, iar spațiile plantate vor fi realizate cu specii de plante care să reziste condițiilor climatice specifice zonei, pentru a reduce costurile de mentenanță.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Terenul nu este cuprins în Lista Monumentelor istorice actualizată, și nu se află la mai puțin de 100 de metri de situri/ monumente istorice.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunea de servicii prevăzută prin P.U.D. nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, fiind conforme cu reglementările urbanistice existente și cu funcțiunile existente în zonă. Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizare a consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate în limita posibilităților financiare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

4.9. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Imobilul care a generat P.U.D. se află în proprietatea privată a **ETHGROUP S.R.L**, conform **Extrasului de Carte funciară nr. 218778** , cu **Nr.cad. 218778** , extras info. eliberat sub nr. cerere 158 / 04.03.2025.

4.10. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor, conform temei de arhitectură de la faza de proiectare D.T.A.C.

În vederea realizării acestei lucrări, se vor lua toate măsurile de siguranță care se impun, conform legislației în vigoare și, în situația în care proiectul de autorizare o va impune, se vor obține acordurile notariale ale vecinilor.

4.11. Procentul maxim de ocupare și Coeficientul maxim de utilizare a terenului

parțial în UTR A2b - subzona activitatilor industriale și servicii, parcele cu P.O.T. maxim 80% și CUT max 15 mc/mp teren și

- **parțial în UTR M2**- subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+ 14 niveluri, cu accente înalte:

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; pentru funcțiunile publice, se vor respecta noțiunile specifice sau tema beneficiarului;

C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Procentul de ocupare al terenului propus prin P.U.D. este de 46%, iar Coeficientul de utilizare al terenului este de 1,65 mp ADC/mp.teren. Regimul de înălțime propus prin P.U.D. este de P+2E+3R, cu o înălțime maximă de 15,0 metri;

4.12. Asigurarea utilităților

Imobilului care a generat P.U.D. i se va asigura bransarea la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

Evacuarea apelor menajere de la imobilul studiat se va face la rețeaua stradală de canalizare prin intermediul unui racord de canalizare existent executat din țeava de polipropilenă pozată îngropat cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire. Conductele și toate instalațiile legate de evacuarea apelor uzate trebuie să fie rezistente la îngheț.

Se va asigura în permanență evacuarea apelor uzate menajere și pluviale la parametrii ceruți de NTPA 002/02, pentru respectarea normelor de igienă și protecția mediului. De asemenea, apele meteorice provenite din ploii sau din topirea zăpezii de pe acoperișul imobilului propus se vor infiltra la nivelul solului.

Viitoarea construcție va fi racordată la toate utilitățile, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice. Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Bransarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru bransament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

4.13. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL				
	REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	UTR M2	UTR A2b	UTR M2	UTR A2b
Suprafață construită maximă (SC)	103.81	1652.56	0	950.22
Suprafață desfășurată maximă (SCD)	444.9	6197.1	0	3408.41
P.O.T. max.*	70.00%	80.00%	X	46.00%
C.U.T. max.(mp ADC/mp teren)*	3.00	15 mc/mp teren **	X	1.65
Rh. max.	P+14	conf. P.U.Z.	X	P+2E+3r
H max. (m)	45 m	20 m	X	15.0 m
Suprafață spații verzi pe sol natural (mp)	29.66	413.14	29.66	413.14
Suprafață spații verzi pe sol natural (%)	20%	20%	20%	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	44.49	649.50	44.49	619.71
Suprafață totală spații verzi (%)	30%	30%	30%	30%
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcări (mp)***	X	X	103.81	619.71
Suprafață circulații pietonale și carosabile, alei, platforme betonate, parcări (%)***	X	X	70%	30%
Nr. unități locative estimate	X		0 (nu este cazul)	
Nr. locuri de parcare estimate ***	conform HCGMB 66/2006		29 LOCURI PARCARE	
Suprafață U.T.R. (mp)	148.30	2065.70	148.30	2065.70
Suprafață totală teren (mp)	2214.00		2214.00	
* POT general (raportat la suprafața totală a parcelei/UTR M2 + UTR A2b) = 45%				
*CUT general (raportat la suprafața totală a parcelei/UTR M2 + UTR A2b) = 1.5 mp ADC/mp teren				
**Echivalentul unui CUT planimetric de 3.0 mp ADC/mp teren				
***Necesarul de locuri de parcare se va calcula și asigura exclusiv în incinta, conform HCGMB 66/2006.				

Indicatori urbanistici:

POT maxim admis conform PUZ (UTR M2, UTR A2b) = 70 % / 80%

POT propus prin PUD = 46%

CUT maxim admis conform PUZ (UTR M2, UTR A2b)= 15,0mc/mp (echivalentul unui CUT de 3,0 mp ADC/mp teren)

CUT propus prin PUD = 1,65 mp ADC/mp teren

RH maxim admis conform PUZ (UTR M2, UTR A2b)= P+2E – P+14

RH propus prin PUD = P+2E+3R

H propus prin PUZ Coordonator S6 = (A2b) 20 metri / (M2) În afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+ 14 niveluri, cu accente înalte, 45 metri;

H propus prin PUD = 15,0 m

5. CONCLUZII

5.1. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire, după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția și înpremuirea, după care le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin prezentul P.U.D.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul existent, în care predomină funcțiunile de servicii, comerț, platforme logistice și zone industriale.

Intervenția urmează să se desfășoare pe o parcelă în prezent subutilizată, însă, pentru a exploata potențialul parcelei este necesară detalierea ocupării terenului, aspecte pe care prezentul studiu urbanistic le stipulează.

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii clădirii de birouri, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

În continuarea Planului Urbanistic de Detaliu, se recomandă întocmirea unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) în vederea realizării obiectivului vizat.

SC URBEE STUDIO SRL

Întocmit,
Urb. Ungureanu Ana Eliza
Urb. Ioniță Andreea Mihaela



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 446/487 din 24.05. 2025

ÎN SCOPUL: construire clădire birouri.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ETHGROUP S.R.L. reprezentată de** _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Timișoara** nr. **104B**, bloc _____, scara _____, etaj **1**, ap. _____, cam. **5**, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **29021** din **29.04.2025**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, b-dul **Timișoara** nr. **104E**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public _____ sub nr. 158/04.03.2025 - intabulat în Cartea funciară nr. 218778 cu Încheierea nr. 24036/05.03.2025 (convenție), S.C. ETHGROUP S.R.L. deține teren în suprafață de 2.214 mp, număr cadastral 218778 - număr cadastral vechi 546/5/2, din imobilul pentru care se folosește nr. 104E pe b-dul Timișoara.

Atenție! Imobilul nu are reglementat accesul la cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.214 mp.

Se solicită: construire clădire birouri.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parțial în zona **A2b** - subzona activităților industriale și de servicii. **P.O.T.** maxim = 80%; **C.U.T.** maxim volumetric = 15,0 mc/mp teren și

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tcma beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim **4,00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

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

P.O.T. maxim = 80%; **C.U.T.** maxim volumetric = 15,0 mc/mp, **H maxim** = 20,00 metri.

În subzona **A2b** se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: a) birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși înălțimea de 20,00 metri; înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța dintre aliniamente.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care **cel puțin 2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Nr. înreg. **29021** din **29.04.2025**

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, cu lățimea de minim 15,00 metri; se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar de minim 15% din suprafața zonei respective; 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.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri 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/ncincadrarea 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 pentru 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. Rețele Electrice România S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare
 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 (dacă este cazul) sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 37,00 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 085138/3557 din 29.04.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 29.05.2025

Nr. înreg. 29021 din 29.04.2025

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

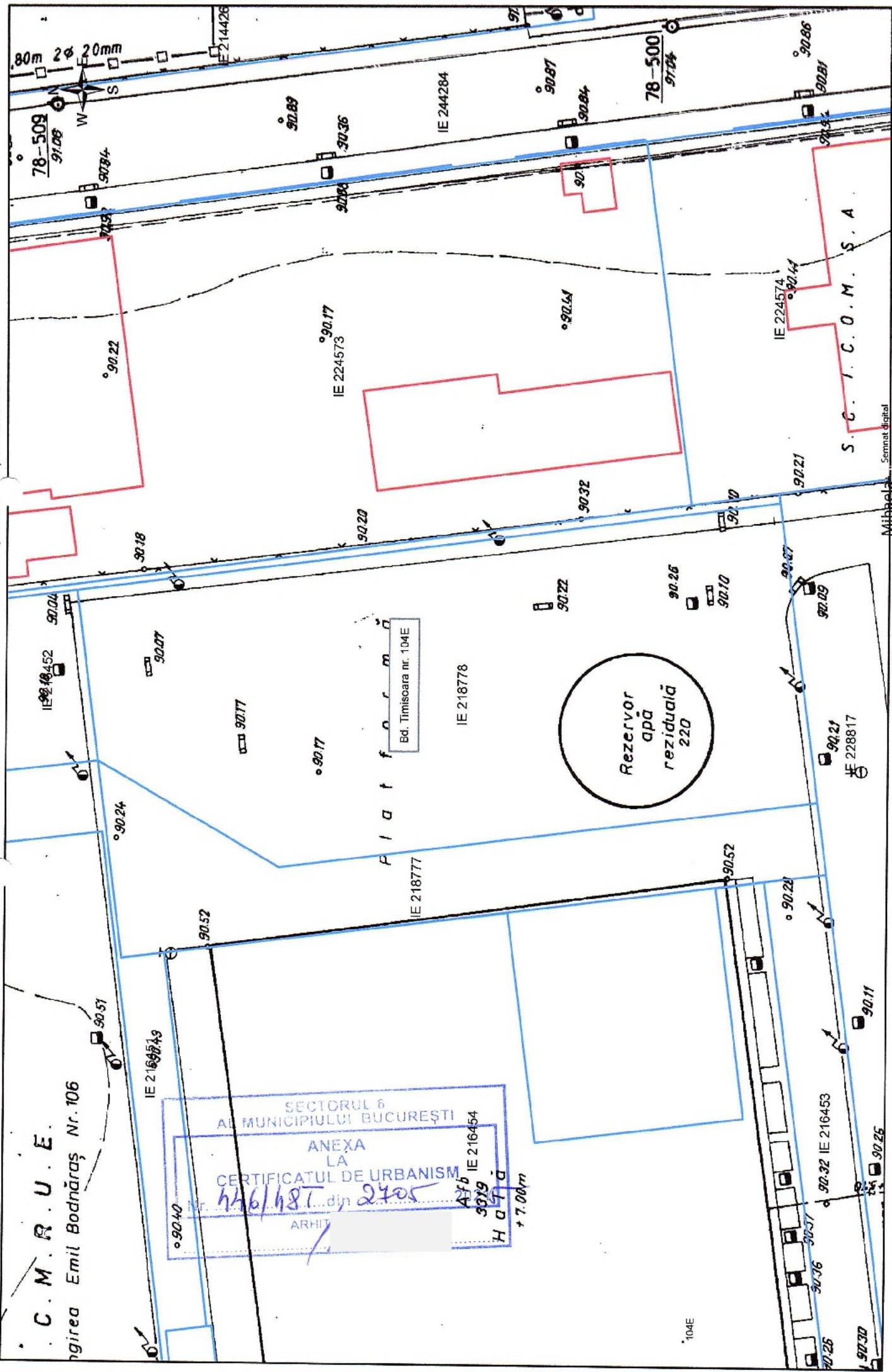
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 29021 din 29.04.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Bd. Timisoara nr. 104E, sector 6, Bucuresti



C.M.R.U.E.

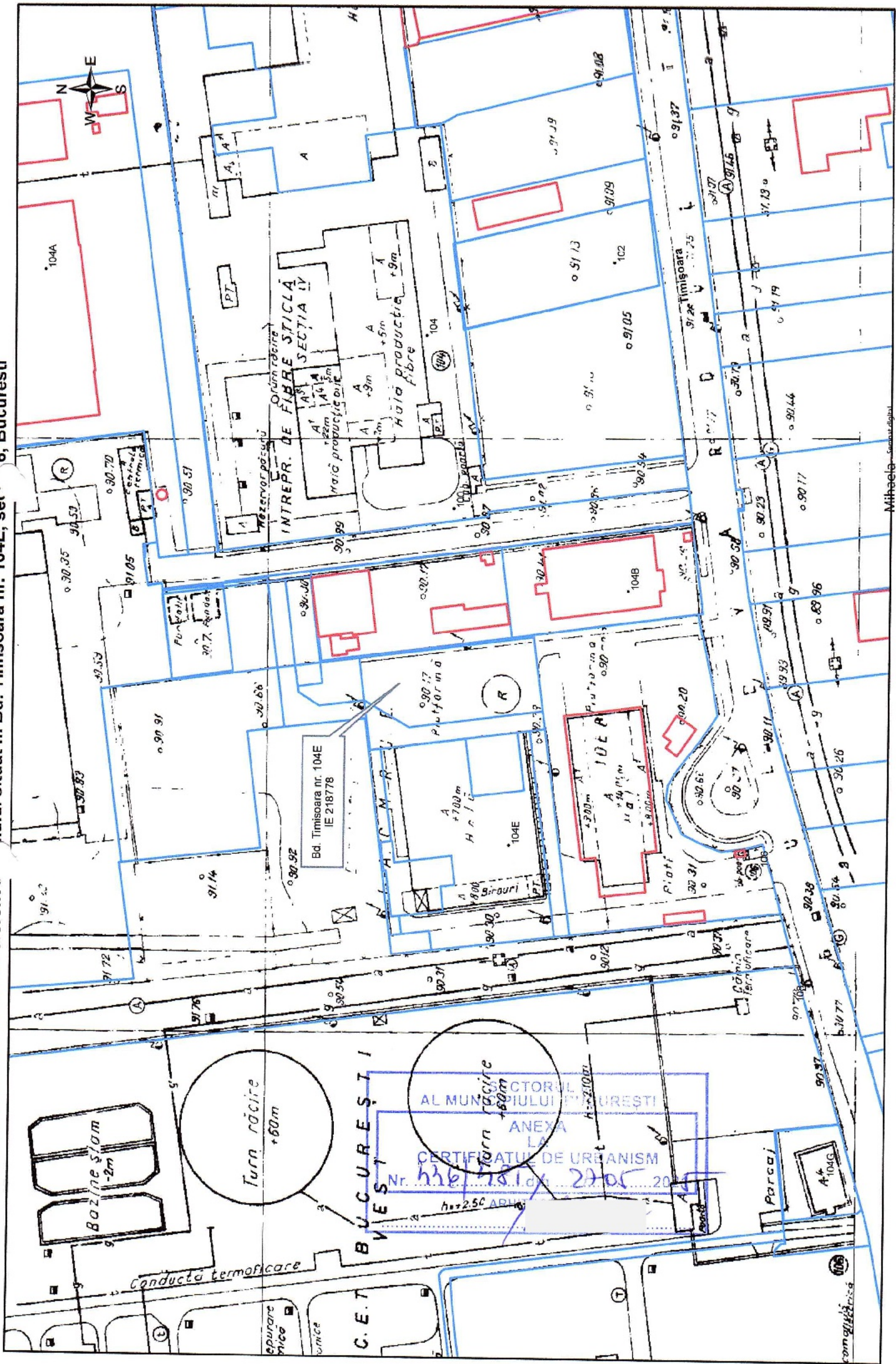
ingiera Emil Bodnăraș Nr. 106

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 146/18.11.2015 din 27.05.2015
ARHITECTURA
H A T T A
+ 7.00m

Rezervor
apă
reziduală
220

S.C. I.C.O.M. S.A.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent ir
ilului situat in Bd. Timisoara nr. 104E, sect 6, Bucuresti



Mihaela - Serviciu digital
Septimia Radu
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu
130759-03000

documentatii cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara