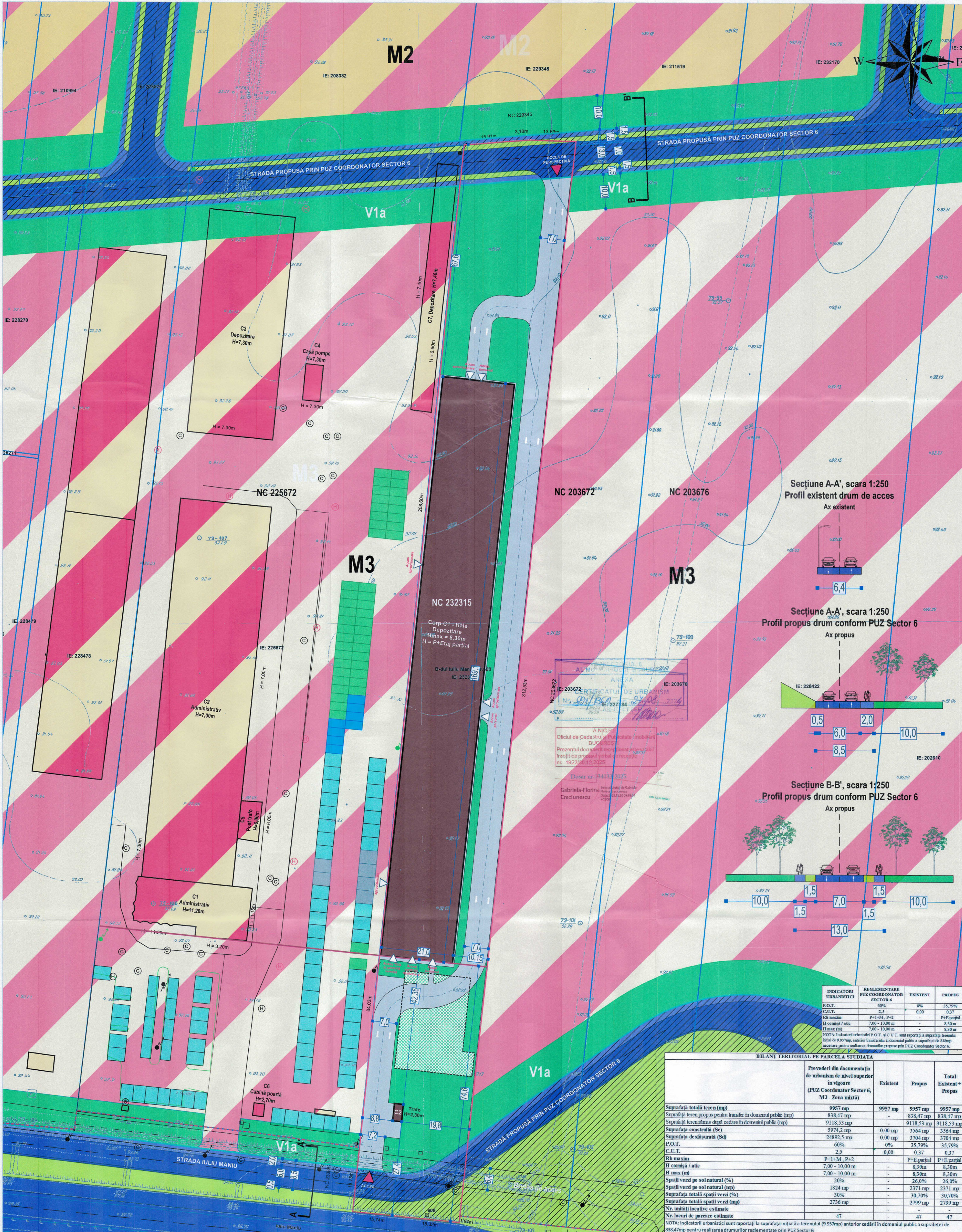




LEGENDA

LIMITE

- Limita teren ce a generat PUD. NC 232315. Suprafață = 9.957 mp
- Limita imobile cadastrale
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limită UTR conform PUZ Coordinator Sector 6

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- Edificabil propus
- C1 - Hală depozitare / C2 - Post de transformare
- Contur orientativ gospodărie de apă subterană propusă
- Circulații și platforme de incintă
- Spații verzi amenajați pe sol natural
- Spații verzi amenajați pe placă
- Acces auto în incintă
- Accesuri în construcția propusă
- Terenuri propuse pentru transfer în domeniul public pentru dezvoltarea străzilor conform PUZ Coordinator Sector 6.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE CONFORM PUZ SECTOR 6

- M3 - Zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- V1a - Zona spații verzi publice cu acces nelimitat: plantații de aliniament artere principale/secundare
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi aferente căilor de circulație rutieră

AMENAJĂRI LOCURI DE PARCARE

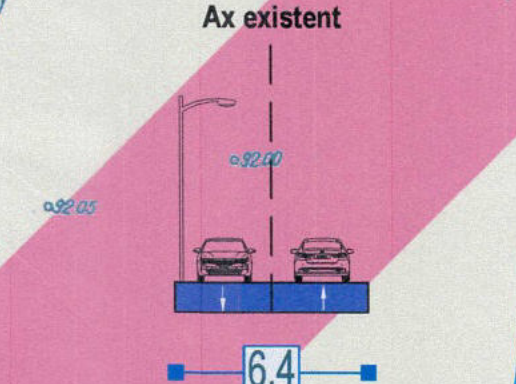
- Locuri de parcare amenajate pentru NC 232315 = 47 locuri de parcare
- Locuri de parcare existente și menținute pe NC 225672 = 75 locuri de parcare
- Locuri de parcare existente pe NC 225672 propuse pentru desființare = 6 locuri de parcare
- Locuri de parcare existente pe NC 225672 propuse pentru permutare = 8 locuri de parcare

SABAU ANDREI- STEFAN

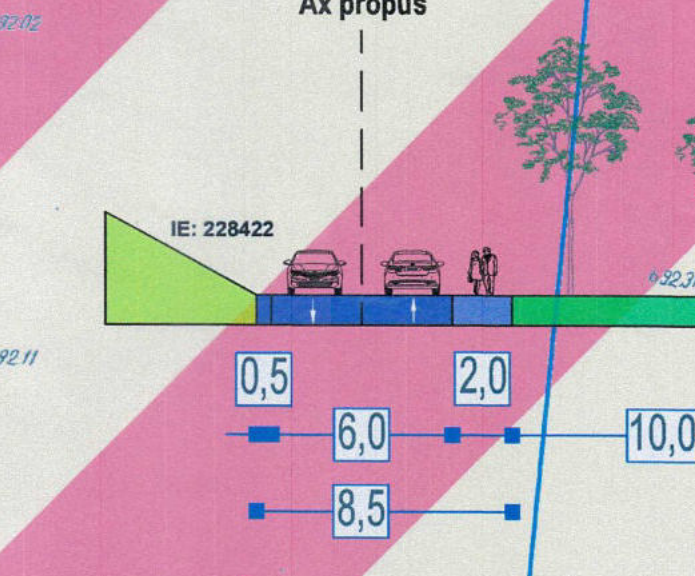
Digitally signed by SABAU ANDREI- STEFAN
Reason: Urbanist RUR
Date: 2026.09.20
15:26:22 +03'00'

- Conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, pentru clădirile de depozitare se asigură un loc de parcare la fiecare 100 mp de suprafață construită, la care se adaugă un procent de 30% pentru utilizatori. Potrivit datelor furnizate de Beneficiar, numărul maxim de utilizatori ai construcției este de 20. Astfel, pentru hala de depozitare cu suprafața construită de 3.551 mp rezultă un necesar de 36 locuri de parcare, suplimentate cu 30%, respectiv un total de 47 locuri.
- Prin investiția propusă toate cele 47 de locuri de parcare necesare se vor amenaja pe platforma betonată existentă pe terenul învecinat, proprietate a GEALAN ROMANIA, având nr. cad. 225672. Amenajarea și utilizarea acestor locuri de parcare se va realiza, în condițiile legii, în baza unei declarații notariale, emisă de inițiatorul PUD, ce se va înscrie în cartea funciară.

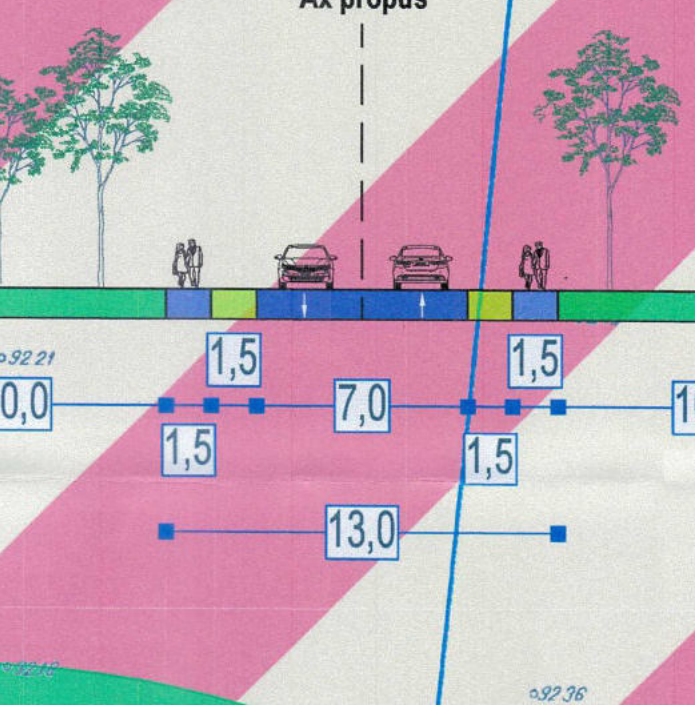
Secțiune A-A', scara 1:250
Profil existent drum de acces



Secțiune A-A', scara 1:250
Profil propus drum conform PUZ Sector 6



Secțiune B-B', scara 1:250
Profil propus drum conform PUZ Sector 6



INDICATORI URBANISTICI	REGLEMENTARE PUZ COORDONATOR SECTOR 6	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	60%	0%	35,79%
C.U.T.	2,5	0,00	0,37
Rh maxim	P+1+M, P+2	-	P+E parțial
H cornișă / atic	7,00 - 10,00 m	-	8,30 m
H max (m)	7,00 - 10,00 m	-	8,30 m

NOTA: Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt raportați la suprafața terenului inițial de 9.957mp, anterior transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesare pentru realizarea drumurilor reglementate prin PUZ Coordinator Sector 6.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare (PUZ Coordinator Sector 6, M3 - Zona mixtă)		Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren (mp)	9957 mp	9957 mp	9957 mp	9957 mp
Suprafață teren propus pentru transfer în domeniul public (mp)	838,47 mp	-	838,47 mp	838,47 mp
Suprafață teren rămas după cedare în domeniul public (mp)	9118,53 mp	-	9118,53 mp	9118,53 mp
Suprafață construită (Sc)	5974,2 mp	0,00 mp	3564 mp	3564 mp
Suprafață desființată (Sd)	24892,5 mp	0,00 mp	3704 mp	3704 mp
P.O.T.	60%	0%	35,79%	35,79%
C.U.T.	2,5	0,00	0,37	0,37
Rh maxim	P+1+M, P+2	-	P+E parțial	P+E parțial
H cornișă / atic	7,00 - 10,00 m	-	8,30m	8,30m
H max (m)	7,00 - 10,00 m	-	8,30m	8,30m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	26,0%	26,0%
Spații verzi pe sol natural (mp)	1824 mp	-	2371 mp	2371 mp
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-	30,70%	30,70%
Suprafața totală spații verzi (mp)	2736 mp	-	2799 mp	2799 mp
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	47	-	47	47

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața inițială a terenului (9.957mp) anterior cedării în domeniul public a suprafeței de 838,47mp pentru realizarea drumurilor reglementate prin PUZ Sector 6



PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM

URBANISTI.RO
City Planning & Design S.R.L.

Nr. Reg. Com. 1202200801407
CUI 4072309
402 (723) 909 993
office@urbanisti.ro

PROIECTANT GENERAL ARHITECTURĂ
S.C. ING. PROIECT MANAGEMENT S.R.L.

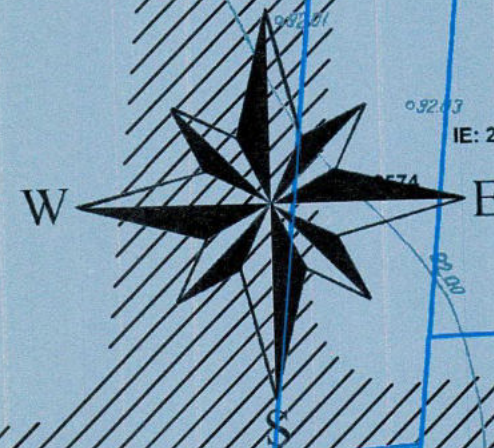
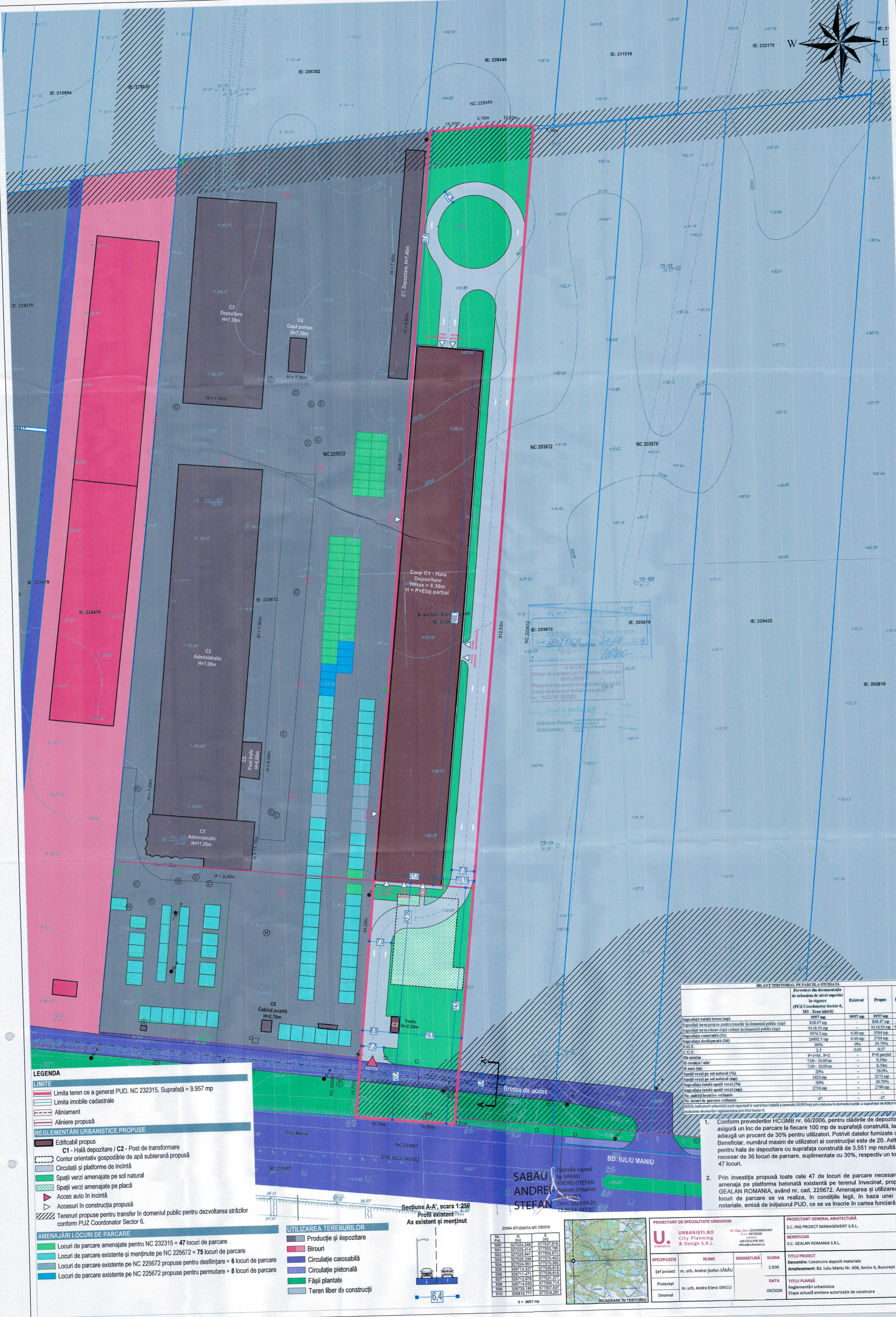
BENEFICIAR
S.C. GEALAN ROMANIA S.R.L.

NUMĂR PROIECT

FAZĂ PROIECT
P.U.D.

NUMĂR PLANȘĂ
U2.1

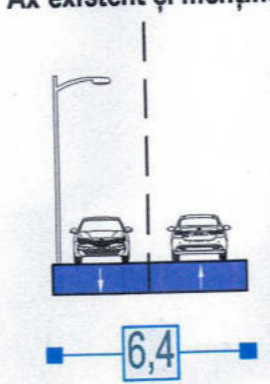
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT
Șef proiect	m. urb. Andrei Ștefan SABAU		1:500	Denumire: Construire depozit materiale
Proiectat	m. urb. Andra Elena GRECU		DATA	Amplasament: Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, Sector 6, București
Desenat			09/2026	TITLU PLANȘĂ
				Reglementări urbanistice
				Etapă de perspectivă



- LEGENDA**
- LIMITE**
- Limita teren ce a generat PUD. NC 232315. Suprafață = 9.957 mp
 - Limita imobile cadastrale
 - Aliniament
 - Aliniere propusă
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**
- Edificabil propus
 - C1 - Hală de depozitare / C2 - Post de transformare
 - Contur orientativ gospodărie de apă subterană propusă
 - Circulații și platforme de incintă
 - Spații verzi amenajați pe sol natural
 - Spații verzi amenajați pe placă
 - Acces auto în incintă
 - Accesuri în construcția propusă
 - Terenuri propuse pentru transfer în domeniul public pentru dezvoltarea străzilor conform PUZ Coordonator Sector 6.
- AMENAJĂRI LOCURI DE PARCARE**
- Locuri de parcare amenajate pentru NC 232315 = 47 locuri de parcare
 - Locuri de parcare existente și menținute pe NC 225672 = 75 locuri de parcare
 - Locuri de parcare existente pe NC 225672 propuse pentru desființare = 6 locuri de parcare
 - Locuri de parcare existente pe NC 225672 propuse pentru permutare = 8 locuri de parcare

- UTILIZAREA TERENURILOR**
- Producție și depozitare
 - Birouri
 - Circulație carosabilă
 - Circulație pietonală
 - Făși plantate
 - Teren liber de construcții

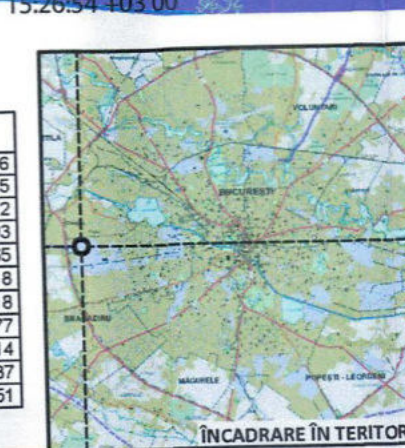
Secțiune A-A', scara 1:250
Ax existent și menținut



ZONA STUDIATA NC 232315

Nr. Pct.	N	E
500	327024.348	577537.918
501	327025.414	577533.785
502	327026.641	577536.872
503	327026.239	577537.453
504	327024.051	577537.355
505	326713.327	577536.818
506	326711.471	577535.918
507	326712.978	577531.377
508	326714.530	577526.714
509	326733.185	577507.657
510	326816.771	577516.251

S = 9957 mp



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

Prevederi de documentația de urbanism de nivel superior în vigoare (PUZ Coordonator Sector 6, MS - Zona mixtă)

	Existente	Propus	Total
Suprafață totală teren (mp)	9957 mp	9957 mp	9957 mp
Suprafață teren propus pentru transfer în domeniul public (mp)	838.47 mp	838.47 mp	838.47 mp
Suprafață teren rămas după cedare în domeniul public (mp)	9118.53 mp	9118.53 mp	9118.53 mp
Suprafață construită (Sc)	0.00 mp	3564 mp	3564 mp
Suprafață de deservire (Sd)	24892.5 mp	0.00 mp	3704 mp
P.O.T.	60%	0%	35.70%
C.U.E.	2.5	0.37	0.37
H maxim	7.00 - 10.00 m	8.30m	8.3
H minim	7.00 - 10.00 m	8.30m	8.3
H max (m)	7.00 - 10.00 m	26.0%	26
Spații verzi pe sol natural (%)	182.4 mp	2371 mp	237
Suprafață totală spații verzi (%)	30%	30.70%	30
Suprafață totală spații verzi (mp)	2736 mp	2799 mp	279
Nr. locuri de parcare existente	47	47	47
Nr. locuri de parcare estimate	47	47	47

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața inițială a terenului (9.957mp) prin cedarea în domeniul public a suprafeței de 838.47mp pentru realizarea drumurilor reglementate prin PUZ Sector 6.

- Conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, pentru clădirile de depozitare se asigură un loc de parcare la fiecare 100 mp de suprafață construită, la care adăugăm un procent de 30% pentru utilizatori. Potrivit datelor furnizate de Beneficiar, numărul maxim de utilizatori ai construcției este de 20. Astfel, pentru hala de depozitare cu suprafața construită de 3.551 mp rezultă un necesar de 36 locuri de parcare, suplimentate cu 30%, respectiv un total de 47 locuri.
- Prin investiția propusă toate cele 47 de locuri de parcare necesare sunt amenajate pe platforma betonată existentă pe terenul învecinat, proprietate GEALAN ROMANIA, având nr. cad. 225672. Amenajarea și utilizarea acestor locuri de parcare se va realiza, în condițiile legii, în baza unei decizii notariale, emisă de initiatorul PUD, ce se va înscrice în cartea funciară.

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM URBANISTI.RO City Planning & Design S.R.L.		PROIECTANT GENERAL ARHITECTURĂ S.C. ING PROJECT MANAGEMENT S.R.L.	
Sef proiect m.urb. Andrei Ștefan SĂBAU		Beneficiar S.C. GEALAN ROMANIA S.R.L.	
Proiectat m.urb. Andrei Elena GRECU		Titlu proiect Denumire: Construire depozit materiale Amplasament: Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, Sector 6, București	
Desenat		Data 09/2026	
		Titlu planșă Reglementări urbanistice Etapa actuală emiteri autorizație de construire	

CONSTRUIRE HALA PENTRU DEPOZITARE CU SPATII TEHNICE SI ADMINISTRATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER - GEALAN ROMANIA



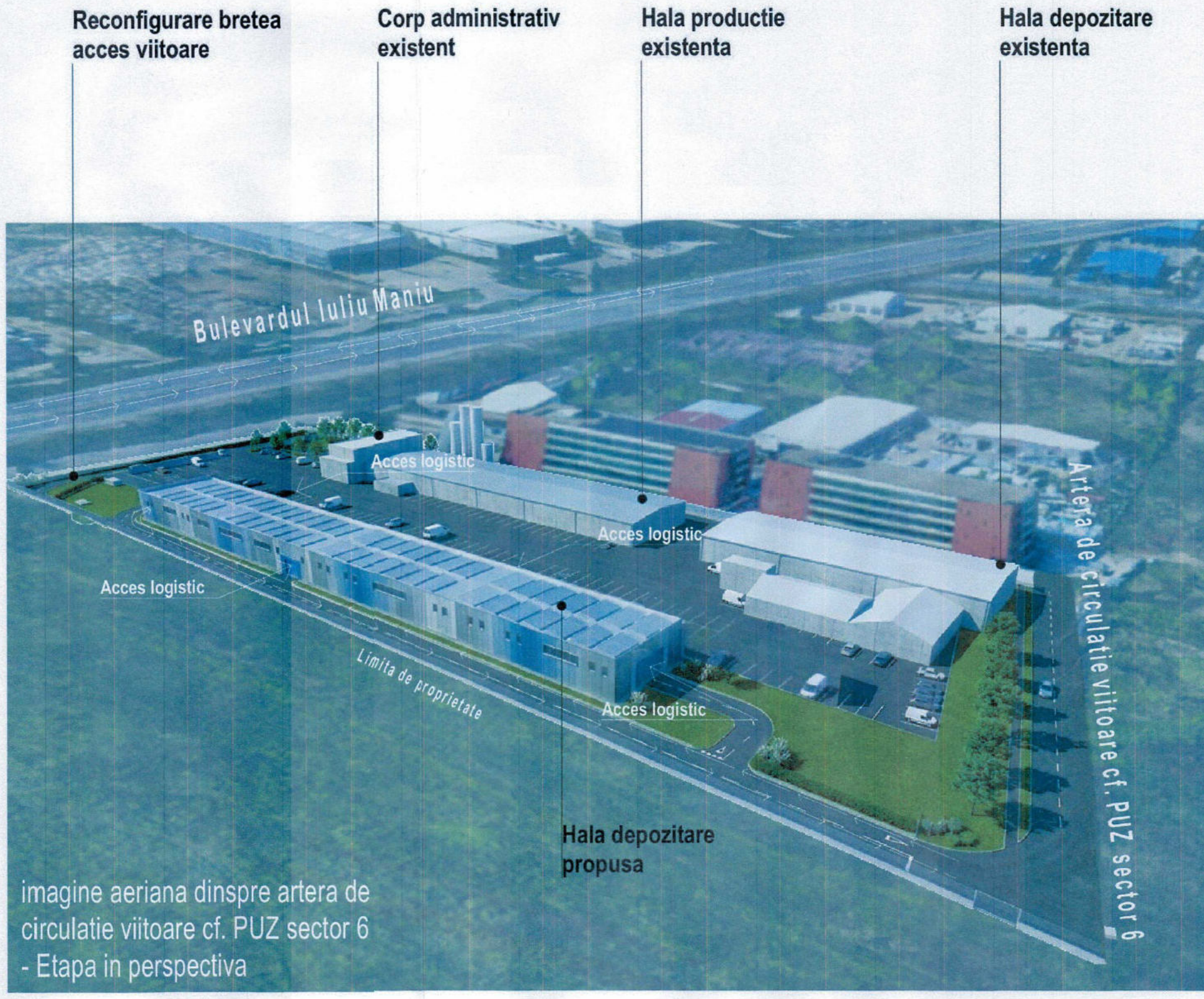
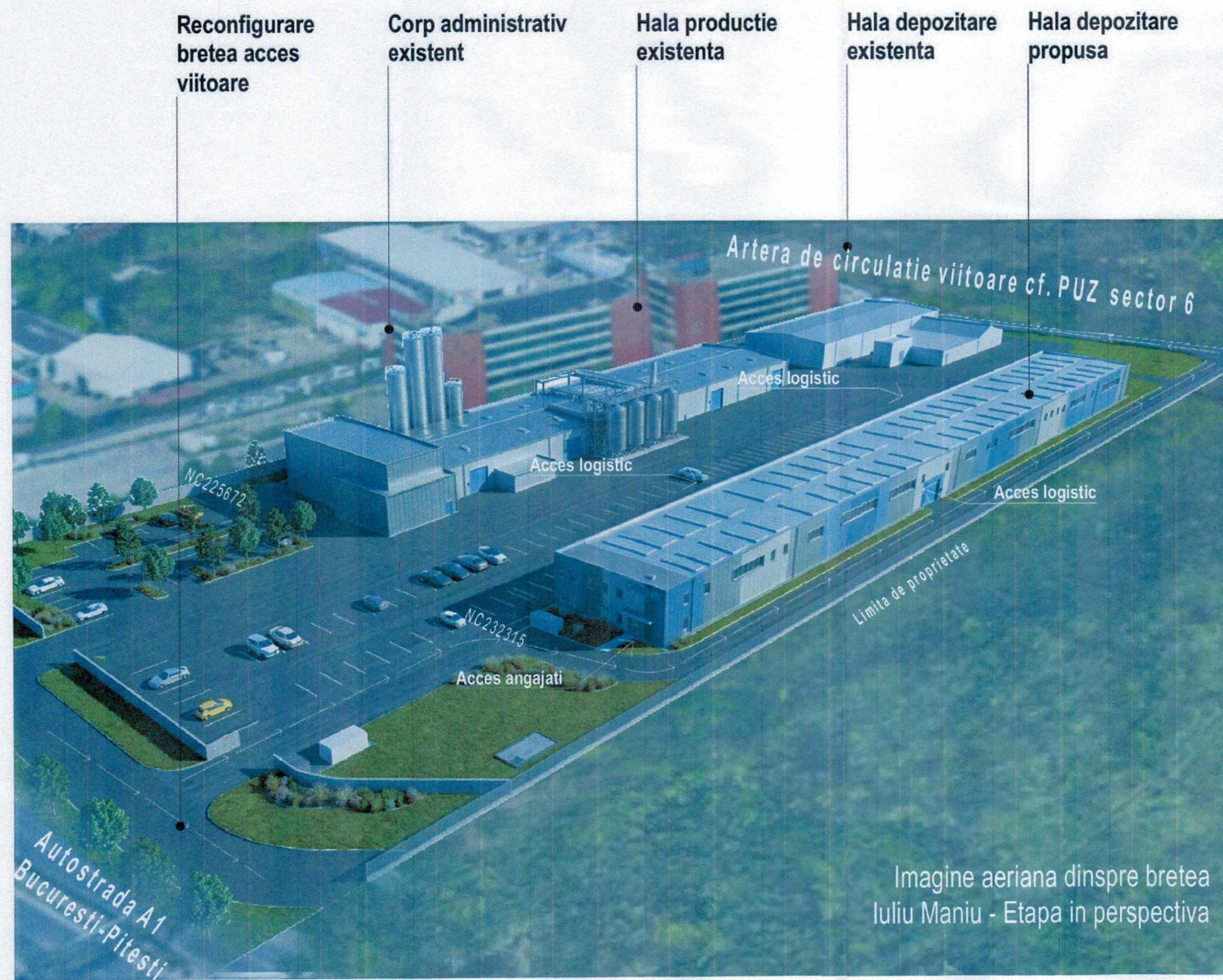
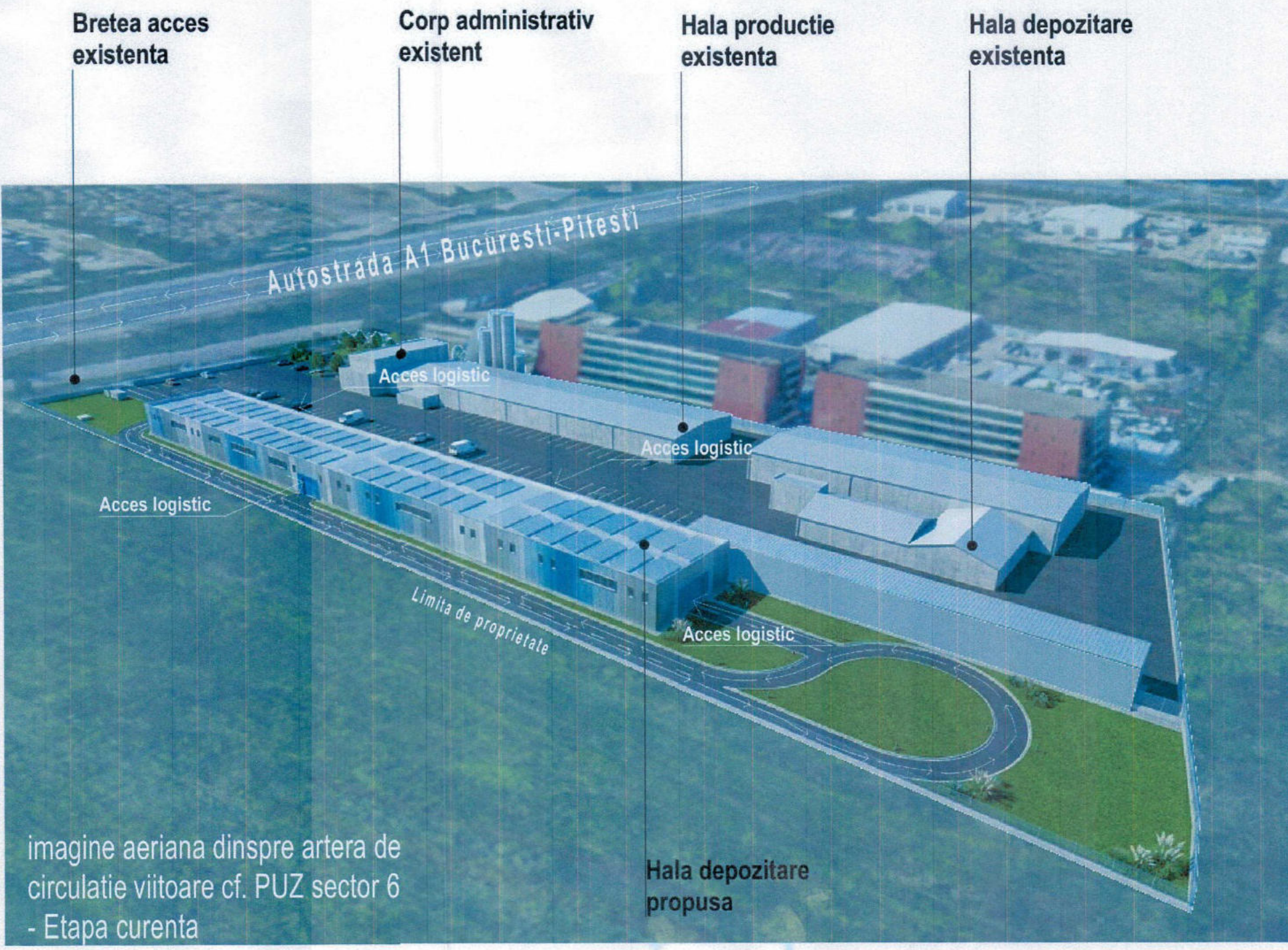
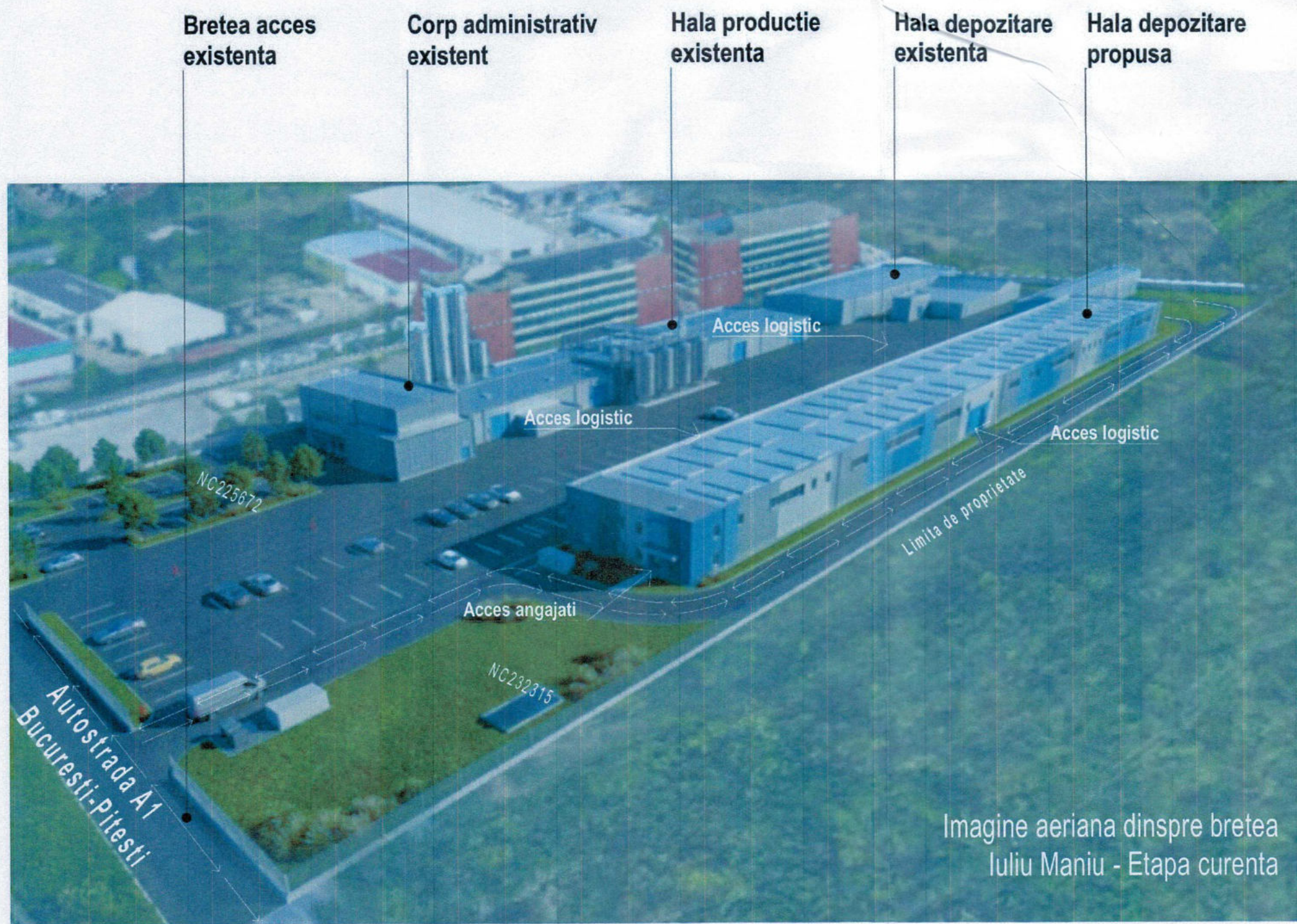
Fatada dinspre bretea Iuliu Maniu



Fatada laterala



Fatada dinspre artera de circulatie viitoare cf. PUZ sector 6



SABAU
ANDREI
STEFAN

Digitally signed by
SABAU ANDREI-
STEFAN
Reason: Urbanist
RUR D20/E
Date: 2026.09.20
15:28:32 +03'00'



PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM				PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA		NUMAR PROIECT
URBANISIT.LO City Planning & Design S.R.L.				S.C. ING PROJECT MANAGEMENT S.R.L.		
SPECIFICATIE				BENEFICIAR		
Sef proiect				S.C. GEALAN ROMANIA S.R.L.		
Proiectat				TITLU PROIECT		FAZA PROIECT
Desenat				Denumire: Construire depozit materiale		P.U.D.
				Amplasament: Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, Sector 6, Bucuresti		
				DATA		NUMAR PLANSA
				09/2026		US
				TITLU PLANSA		
				Obiective de utilitate publica		

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

investiție :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE,
BD. IULIU MANIU NR. 608, SECTOR 6, BUCUREȘTI

beneficiar :

GEALAN ROMANIA S.R.L.

FOAIE DE GARDĂ

investitie :

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT
MATERIALE**

localizare:

BD. IULIU MANIU NR. 608, SECTOR 6, BUCUREȘTI

proiect nr :

03 / 2026

faza :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiar :

GEALAN ROMANIA S.R.L.

proiectant general arhitectură :

ING PROIECT MANAGEMENT S.R.L.

consultant de specialitate urbanism :

URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.



TABEL RESPONSABILITĂȚI

sef proiect (urbanism) :

m. urb. Andrei Ștefan Săbău

**SABAU
ANDREI-
STEFAN**

Digitally signed by
SABAU ANDREI-
STEFAN
Reason: Urbanist RUR
Dz0/E
Date: 2026.09.20
15:23:04 +03'00'

proiectant:

m. urb. Andra Elena Grecu

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

foaie de garda
tabel responsabilitati
borderou
memoriu justificativ
anexe

PIESE DESENATE

U0a : Incadrare in zonă
U0b : Incadrare in PUZ Sector 6
U1.1 : Situatie existenta
U1.2 : Situatie existenta – studiu foto
U1.3 : Situatie existenta – studiu foto
U2.1 : Reglementari urbanistice – etapa de perspectivă
U2.2 : Reglementari urbanistice – etapa actuală
U3 : Reglementari edilitare
U4 : Obiective de utilitate publică
U5: Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2.	Obiectul lucrării	4
2.	INCADRARE IN ZONA.....	4
2.1.	Concluzii din documentatii deja elaborate	4
2.2.	Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.	5
3.	SITUATIA EXISTENTA	5
3.1.	Aspecte relevante pentru plan ale stării actuale a mediului	5
3.2.	Accesibilitatea la caile de comunicatii	6
3.3.	Suprafata ocupata, limite si vecinatati	6
3.4.	Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere	6
3.5.	Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	7
3.6.	Destinatia cladirilor	8
3.7.	Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate	8
3.8.	Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare	8
3.9.	Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora	9
3.10.	Adancimea apei subterane	9
3.11.	Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad ks, tc).....	9
3.12.	Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)	10
3.13.	Echiparea existenta	10
4.	REGLEMENTARI	10
4.1.	Obiectivele noi solicitate prin tema – program	10
4.2.	Efecte potențiale posibile și caracteristicile acestora asupra mediului	10
4.3.	Măsurile propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra mediului	11
4.4.	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei	12
4.5.	Capacitatea, suprafata desfasurata	14
4.6.	Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accesuri pietonale si auto, accesuri pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)	15
4.7.	Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute	15
4.8.	Principii de interventie asupra constructiilor existente	18
4.9.	Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale	18
4.10.	Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei	18
4.11.	Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de aceasta	18
4.12.	Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)	18
4.13.	Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)	18
4.14.	Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi	19
4.15.	Profiluri transversale caracteristice	19
4.16.	Lucrari necesare de sistematizare pe verticala	19
4.17.	Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)	19
4.18.	Coeficientul de utilizare a terenurilor	19
4.19.	Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)	19
4.20.	Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)	20
5.	CONCLUZII.....	20
5.1.	Consecintele realizarii obiectivelor propuse	20
5.2.	Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.	21
5.3.	Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei	21
6.	ANEXE	21

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

investitie :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE
localizare :	BD. IULIU MANIU NR. 608, SECTOR 6, BUCUREȘTI
proiect nr :	03 / 2026
faza :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
beneficiar :	GEALAN ROMANIA S.R.L.
proiectant general	ING PROIECT MANAGEMENT S.R.L.
arhitectură :	liana.barligea@proiectare-ing.ro
consultant de	URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.
specialitate urbanism :	CUI: 45725203 Reg. Com. J40/3901/2022 Contact: 0721 905 953, 0724 260 034 office@urbanisti.ro urbanisti.ro
data :	Iulie 2026

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață de 9.957mp, amplasat în Municipiul București, Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, Sector 6, în baza Certificatului de Urbanism nr. 891/136M din 27.08.2024 emis de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unei clădiri cu destinația de depozit de materiale (profile de PVC), ce va include parțial și spațiile administrative necesare desfășurării activității, pentru inițiatorul GEALAN ROMANIA S.R.L. De asemenea, prin P.U.D. sunt delimitate suprafețele de teren ce vor face obiectul transferului în domeniul public pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6. Astfel, din suprafața totală existentă de 9.957mp, prin P.U.D. se propune pentru transfer în domeniul public suprafața de 838,47 mp (8,42% din suprafața terenului inițial)

În conformitate cu Legea Nr. 350/2001 Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin P.U.D. se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

După aprobarea P.U.D. se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

2. INCADRARE ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

a. *situarea obiectivului în cadrul localității cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei în care acesta este inclus*

Imobilul ce face obiectul P.U.D. se află în Municipiul București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, în zona vestică a localității, pe un parcelar alungit, tip agricol, mobilat cu servicii și industrie. Conform **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus în **UTR M3** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și malțimi maxime de P+4 niveluri, cu P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

b. *concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat*

Studii de fundamentare :

- studiu geotehnic
- plan topografic

Concluzii extrase din studiul geotehnic

- construcția proiectată cu regim de înălțime parter (hala) poate fi fundată direct începând cu adâncimea minimă de 1,10 m de la nivelul terenului actual prin intermediu unor fundații izolate, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie – galbenă, plastic vâtoasă
- calculul terenului de fundare pentru o construcție cu parter (hala), fundată la adâncimea minimă de 1,10 m, se poate face pentru o presiune convențională de 300 kPa (pentru o fundație de 1,00 m lățime și 2,00 m adâncime, pentru alte dimensiuni ale fundațiilor valoarea se poate aplica corecții de lățime și adâncime), care asigură plasarea deformațiilor sub sarcină în domeniul elastic, tasările absolut probabile estimate prin calcul nu vor depăși 2,0 – 2,1 cm, cele diferențiate fiind neglijabile în cazul încărcării uniforme a terenului de fundare
- considerându-se o presiune efectivă de 200 kPa, inferioară celei plastice, care asigură plasarea deformațiilor sub sarcină în domeniul elastic, tasările absolut probabile estimate prin calcul nu vor depăși 2,0 – 2,1 cm, cele diferențiate fiind neglijabile în cazul încărcării uniforme a terenului de fundare
- realizarea imobilului cu destinație de hala, parter, presupune măsuri adecvate pentru asigurarea stabilității terenului înconjurător, atât în perioada de execuție cât și în cea de exploatare
- se deviază eventualele rețelele electrice, termice, purtătoare de apă de pe amplasament
- se dezafectează construcțiile existente și se extrag fundațiile din pământ
- săpătura pentru executarea fundațiilor de suprafață se va executa mecanizat și manual până la adâncimea de fundare, fără sprijiniri
- pentru lucrări conexe – alei, drumuri, fundarea acestora se va face pe teren sanatos, astfel încât zonele de umpluturi vor fi excavate integral și evacuate din incintă. În golurile rezultate se va așterne balast de râu, curat, compactat în straturi elementare de 0,20 m grosime cu mijloace adecvate
- umpluturile perimetrale construcției se vor executa din pământ argilos local, bine compactat în straturi elementare de 0,1 – 0,2 m cu ajutorul unor utilaje adecvate lucrului în spații înguste, pentru a se evita pătrunderea unor eventuale infiltrații de apă fundatii
- pentru construcția proiectată rezultă o încadrare în categoria geotehnică 2 careia îi corespunde un risc geotehnic moderat.

Concluzii extrase din planul topografic :

- terenul prezintă înclinare orientată dinspre sud înspre nord
- cotele de nivel ale terenului sunt cuprinse în intervalul 91,28m – 92,89m (Sistem Cote Marea Neagră)

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Aspecte relevante pentru plan ale stării actuale a mediului

a) Spații verzi existente

În situația actuală, terenul ce a generat P.U.D. este liber de construcții, cu vegetație joasă dezvoltată în mod spontan. Terenul nu este inclus în Registrul Spațiilor Verzi al Municipiului București. Zona în care se află terenul ce a generat PUD nu beneficiază de spații verzi publice amenajate, cu excepția celor dezvoltate natural în lungul căilor de circulație rutieră (ex: Bd. Iuliu Maniu).

b) Elemente privind poluarea aerului

Terenul ce a generat PUD se află într-o zonă afectată în principal de zgomotul traficului rutier generat de proximitatea Bulevardului Iuliu Maniu, respectiv Autostrada A1, acestea constituind singurele surse de poluare relevantă pentru plan.

c) Elemente de patrimoniu natural, arhitectural sau arheologic relevante pentru plan

Terenul ce a generat PUD nu se suprapune cu perimetre ale ariilor naturale protejate, cu zonele construite protejate delimitate la nivel local, sau cu perimetrele zonelor de interes arheologic reperate.

d) Zone inundabile

Terenul ce a generat PUD nu se suprapune cu zonele identificate cu risc de inundabilitate la nivelul teritoriului administrativ al Sectorului 6.

3.2. Accesibilitatea la cale de comunicatii

Bulevardul Iuliu Maniu (E81) este o stradă de importanță municipală ce se conectează la est cu zona centrală a municipiului (Piața Unirii) și la vest cu A1 București-Pitești. În prezent accesurile carosabile și pietonale în sit se fac prin limita de sud a lotului, direct dintr-o bretea de acces din Bulevardul Iuliu Maniu.

În imediata vecinătate a imobilului ce face obiectul P.U.D. drumul local se prezintă drept stradă de categoria a IV-a, cu prospect total de 6,40m, alcatuit din suprafața carosabilă cu o bandă pe sens. Drumul local se află în stare fizică bună și prezintă îmbracaminte rutieră rigidă. Accesul pe loturi se face direct din drumul local. Aceasta este echipată cu rețele edilitare de canalizare menajeră, energie electrică, alimentare gaze naturale și telecomunicații.

3.3. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața ocupată de imobilul ce a generat necesitatea elaborării P.U.D.:

- $S_{TEREN} = 9.957,00 \text{ mp}$

Limitele maxime ale imobilului cu NC 232315 ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. sunt următoarele:

- latura de Sud – 31,05m;
- latura de Vest – 311,39m;
- latura de Nord – 32,64m (cumulat);
- latura de Est – 315,59m.

Vecinătățile directe ce prezintă hotărâre comună cu imobilul cu NC 232315 ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. sunt următoarele:

- pe latura de Sud - imobil NC 233887 Bd. Iuliu Maniu;
- pe latura de Vest - imobil NC 225672 – producție și depozitare;
- pe latura de Nord - imobil NC 229345 – teren liber de construcții;
- pe latura de Est – imobil NC 203672 – teren liber de construcții.

3.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În cadrul imobilului ce a generat necesitatea elaborării P.U.D. se identifică următoarele suprafețe:

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ		
ELEMENTE DE BILANȚ	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare (PUZ Coordonator Sector 6, M3 - Zona mixtă)	Existent
Suprafață totală teren (mp)	9957 mp	9957 mp
Suprafață teren propus pentru transfer în domeniul public (mp)	838.47 mp	-
Suprafață teren rămas după cedare în domeniul public (mp)	9118.53 mp	-
Suprafața construită (Sc)	5974.2 mp	0.00 mp
Suprafața desfășurată (Sd)	2482.5 mp	0.00 mp
P.O.T.	60%	0%
C.U.T.	2.5	0,00
Rh maxim	P+1+M, P+2	-
H cornișă / atic	7,00 - 10,00 m	-
H max (m)	7,00 - 10,00 m	-
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-
Spații verzi pe sol natural (mp)	1824 mp	-
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-
Suprafața totală spații verzi (mp)	2736 mp	-
Nr. unități locative estimate	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	47	-

3.5. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

a) *Utilizare functionala*

Zona are caracter industrial cu producție, depozitare și servicii. În apropierea imobilului ce face obiectul P.U.D. se regasesc clădiri cu destinația de producție și depozitare.

b) *Caracteristici ale parcelelor*

Terenul ce a generat P.U.D. face parte dintr-un tesut agricol, rezultat din evoluția în timp a localității, prin operațiuni de sistematizare sau alte tipuri de operațiuni urbanistice. Este definită o structură cvasi-regulată, cu loturi de dimensiune mare (8.000 mp – 30.000mp), de formă regulată (dreptunghiulară), amplasate cu latura scurtă către calea de circulație. Deschiderea la stradă a loturilor variază între 30m și 130m, iar adâncimea loturilor variază între 270m și 320m. Raportul dintre deschiderea la stradă a loturilor și adâncimea lor variază între 1 / 9 și 1 / 10.

c) *Amplasarea clădirilor față de aliniament*

De-a lungul Bulevardului Iuliu Maniu, în vecinătatea imobilului ce face obiectul P.U.D., clădirile sunt amplasate retras față de aliniament, la distanțe de 50,00m – 140,00m. Construcțiile edificate mai recent sunt amplasate către centrul și spatele lotului.

d) *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

Clădirile sunt amplasate în regim izolat, cu retragere față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Punctual se regasesc construcții amplasate în regim cuplat, unde cuplarea construcțiilor se face pe limita laterală sau spate a lotului în vederea cuplării la calcan.

e) *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

În vecinătatea imobilului ce face obiectul P.U.D., parcelele sunt ocupate de una sau mai multe clădiri. Pe loturile unde sunt edificate mai multe construcții, acestea sunt fie alipite, fie pastrează între ele o distanță de 1m – 3m.

f) *Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice*

Nu este cazul.

g) *Circulații și accesuri*

În imediată vecinătate a imobilului ce face obiectul P.U.D. drumul local se prezintă drept stradă de categoria a IV-a, cu prospect total de 6,40m, alcatuit din suprafața carosabilă cu o bandă pe sens. Drumul local se află în stare fizică bună și prezintă îmbracaminte rutieră rigidă. Accesul pe loturi se face direct din drumul local.

h) *Stationarea autovehiculelor*

Drumul local nu este echipat cu spații de parcare amenajate. Stationarea autovehiculelor se realizează în afara drumului, în incinta imobilelor aparținând persoanelor fizice și juridice, dimensionate în funcție de activitate, conform legislației în vigoare și de necesități.

i) *Înălțimea clădirilor*

În vecinătatea imobilului ce face obiectul P.U.D. se regasesc construcții cu regim de înălțime de P (parter) – P+4E.

j) *Aspectul exterior al construcțiilor*

În general, aspectul exterior al construcțiilor de pe drumul local exprimă caracterul local și sunt reprezentative pentru funcțiunea acestora (producție, depozitare și servicii).

În ceea ce privește volumetria construcțiilor, acestea sunt adecvate scării, imaginea urbană fiind controlată din majoritatea direcțiilor din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care sunt inserate. Modul de acoperire al construcțiilor este cu șarpanta în două ape sau terasă. Construcțiile existente capătă interes în special datorită tratării fatadelor.

În ceea ce privește arhitectura fatadelor, acestea se armonizează în general cu scara parcelarului, ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvența a elementelor – accent. Majoritatea construcțiilor sunt echipate cu terase descoperite la nivelul parterului și cu balcoane la nivelul etajului.

Cladirile sunt construite în etape diferite si au elemente contrastante in ceea ce priveste proportia elementelor arhitecturale, relieful fatadei si regimul de înălțime. Raportul plin – gol al fatadelor este relativ unitar, cu deschideri de dimensiune medie pentru usi si ferestre.

In materie de materiale de constructie, cladirile sunt cu structura durabila, din beton armat / structură metalică sau cu structura semi-durabila. Fatadele sunt finisate cu tencuiala decorativa, placari decorative sau panouri sandwich. Invelitoarea constructiilor este realizata din tigla ceramica, tigla metalica sau tabla.

Gama cromatica a cladirilor din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. include culori deschise, in general cu tonuri calde (nuante de alb, bej, crem) si tonuri reci (gri, maro, cărmiziu). Se remarca tendinta generala a constructiilor edificate mai recent de a utiliza nuante de alb și gri. Elementele decorative ale fatadelor de tip bordura sau ancadrament sunt realizate din materiale de culoare mai inchisa, pentru contrast, in tonuri reci. Sarpanta constructiilor este realizata din materiale de culoare inchisa (nuante de rosu, maro, gri). Cladirile situate de-a lungul drumului local impun o ambianta cromatica relativ unitara, ce subliniaza ritmul elementelor de fatada.

k) Echipare edilitara

In zona imobilului ce a generat P.U.D., drumul local (bretea de acces din Bulevardul Iuliu Maniu) este echipat cu rețea de canalizare menajeră, energie electrica, alimentare cu gaze naturale și telecomunicații.

l) Spatii libere si spatii plantate

Sistemul de spatii verzi este reprezentat de plantatii de incinta. Plantatiile de incinta reprezinta cel putin 15% din suprafata parcelelor.

m) Imprejmuiri

Imprejmuirile la strada ale loturilor sunt realizate din beton sau metal. In marea majoritate a cazurilor, imprejmuirile nu sunt opace, iar inaltimea acestora variaza intre 1,50m – 2,00m.

În prezent pe terenul ce a generat P.U.D. împrejurirea se realizează cu gard metalic.

n) Procentul de ocupare a terenurilor

Loturile situate de-a lungul drumului local sunt caracterizate de procent de ocupare a terenurilor mediu, cu valori de aproximativ 30% – 50%.

o) Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenurilor din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. are valori cuprinse intre 0,25 – 0,70.

3.6. Destinatia cladirilor

Terenul ce face obiectul P.U.D. este liber de construcții.

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

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 62422, emis de OCPI Sectorul 6, imobilul cu numărul cadastral 232315 este compus din teren cu suprafață de 9.957,00mp, liber de construcții.

Imobilul se află în domeniul privat al prop. GEALAN ROMÂNIA SRL conform contract de vânzare-cumpărare nr. 693/30.06.2023 autentificat de NP Barbu Roxana Maria și este încadrat în categoria de folosință curți construcții.

3.8. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Succesiunea litologica a terenului de fundare (3 foraje) :

- 0,00m – 0,70m-1,30m: strat de umplutura pământ
- 0,70m-1,30m – 1,50m-5,40m : argilă cafenie, tare
- 1,50m-5,40m – 4,60m-6,40m : argilă prăfoasă cafeniu-gălbuie, vârtoasă
- 4,60m-6,40m – 5,00m-6,30m : orizont de trecere
- 5,00m-6,30m – 6,90m-8,10m : argilă prăfoasă gălbuie, vârtoasă
- 6,90m-8,10m – 12,00m : nisip prăfos

Indici geotehnici :

- Indicele de plasticitate : $I_p = 28,1 - 29,9 \%$
- Indicele de consistență : $I_c = 0,81 - 0,99$
- Greutate volumică : $19,4 - 20,0 \text{ KN/mc}$
- Porozitate : $n = 38,0 - 42,5 \%$
- Compresibilitate medie : $M2-3 = 11300 - 13200$

Condiții de fundare și recomandări:

- construcția proiectată cu regim de înălțime parter (hala) poate fi fundată direct începând cu adâncimea minimă de 1,10 m de la nivelul terenului actual prin intermediu unor fundații izolate, pe stratul de argilă prăfoasă cafenie – galbenă, plastic vâtoasă
- calculul terenului de fundare pentru o construcție cu parter (hala), fundată la adâncimea minimă de 1,10 m, se poate face pentru o presiune convențională de 300 kPa (pentru o fundație de 1,00 m lățime și 2,00 m adâncime, pentru alte dimensiuni ale fundațiilor valoarea se pot aplica corecții de lățime și adâncime), care asigură plasarea deformațiilor sub sarcină în domeniul elastic, tășările absolut probabile estimate prin calcul nu vor depăși 2,0 – 2,1 cm, cele diferențiate fiind neglijabile în cazul încărcării uniforme a terenului de fundare
- considerându-se o presiune efectivă de 200 kPa, inferioară celei plastice, care asigură plasarea deformațiilor sub sarcină în domeniul elastic, tășările absolut probabile estimate prin calcul nu vor depăși 2,0 – 2,1 cm, cele diferențiate fiind neglijabile în cazul încărcării uniforme a terenului de fundare
- realizarea imobilului cu destinație de hala, parter, presupune măsuri adecvate pentru asigurarea stabilității terenului înconjurător, atât în perioada de execuție cât și în cea de exploatare
- se deviază eventualele rețelele electrice, termice, purtătoare de apă de pe amplasament
- se dezafectează construcțiile existente și se extrag fundațiile din pamânt
- săpătura pentru executarea fundațiilor de suprafață se va executa mecanizat și manual până la adâncimea de fundare, fără sprijiniri
- pentru lucrări conexe – alei, drumuri, fundarea acestora se va face pe teren sanatos, astfel încât zonele de umpluturi vor fi excavate integral și evacuate din incintă. În golurile rezultate se va așterne balast de râu, curat, compactat în straturi elementare de 0,20 m grosime cu mijloace adecvate
- umpluturile perimetrale construcției se vor executa din pamânt argilos local, bine compactată în straturi elementare de 0,1 – 0,2 m cu ajutorul unor utilaje adecvate lucrului în spații înguste, pentru a se evita pătrunderea unor eventuale infiltrații de apă fundații
- pentru construcția proiectată rezultă o încadrare în categoria geotehnică 2 careia îi corespunde un risc geotehnic moderat.

3.9. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Zonele în care grosimea stratului de pamânt negru vor fi mai mari decât cota de fundare, sau dacă la adâncimea de fundare impusă constructiv vor fi depistate zone cu umpluturi eterogene cu resturi de cărămizi, moloz, etc. sau zone cu umidități excesive, mai mari decât a celor din jur, acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor elimina în totalitate și golul rezultat va fi completat până la cota de fundare cu balast de râu, curat, compactat în straturi elementare de 0,20 m grosime cu mijloace adecvate.

3.10. Adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic al panzei de apă subterană nu a fost interceptat în cadrul forajelor realizate, aceasta aflându-se la adâncimi mai mari de 7,00m de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și funcție de acesta. Acviferul este variabil pe verticală, sezonier, fiind sub presiune. Apa subterană interceptată prezintă agresivitate moderată asupra betoanelor și coroziune intensă asupra metalelor neprotejate.

3.11. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad k_s , t_c)

Seismic, imobilul ce face obiectul PUD este situat în aria de hazard seismic pentru proiectarea cu valoarea accelerației orizontale $a_g = 0,30g$ (accelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colt) al spectrului de răspuns este $T_c = 1,6 \text{ sec}$ (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/2013).

3.12. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)

Terenul ce face obiectul P.U.D. este liber de construcții.

3.13. Echiparea existentă

Situația echipării edilitare se prezintă după cum urmează, conform avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 891/136M din 27.08.2024 emis de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București:

Alimentare apă canal :

- Conform avizului nr. 92607135 din 23.03.2026 emis de APA NOVA SA, drumul local nu este echipat cu rețea de alimentare cu apă; în aliniamentul Bd. Iuliu Maniu, la o distanță de cca. 160 metri de terenul ce a generat PUD, există o conductă de alimentare cu apă potabilă – DN 500mm FD
- Terenul care face obiectul PUD este subtraversat pe latura de sud de o conductă de rețea de canalizare - Dn 50cm B
- Imobilul ce face obiectul P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de alimentare cu apă și nici racord canalizare menajeră

Alimentare cu energie electrică :

- Conform avizului nr. 29892896 din 11.03.2026 emis de REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A., drumul local este echipat cu rețea de alimentare cu energie electrică subterană LES 20kV
- Imobilul ce face obiectul P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică

Alimentare cu gaze naturale :

- Conform avizului nr. 87716-322140998 din 13.03.2026 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE și a planului anexă la aviz, drumul local este echipat cu rețea de alimentare cu gaz până în zona imobilului cu NC 225672, la care se realizează un branșament de gaze

Telecomunicații :

- Conform avizului nr. AFO155029/42369/39788 din 12.03.2026 emis de Orange România SA, drumul local este echipat cu rețea de telecomunicații
- Imobilul ce face obiectul P.U.D. nu prezintă branșament la rețeaua de telecomunicații

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

Planul Urbanistic de Detaliu prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață de 9.957mp, amplasat în Municipiul București, Bd. Iuliu Maniu Nr. 608, Sector 6, conform Certificatul de Urbanism nr. 891/136M din 27.08.2024 emis de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București.

Obiectivul lucrării îl constituie construirea unei clădiri cu destinația de depozit de materiale (profile de PVC), ce va include parțial și spațiile administrative necesare desfășurării activității, pentru inițiatorul GEALAN ROMANIA S.R.L.

De asemenea, prin P.U.D. sunt delimitate suprafețele de teren ce vor face obiectul transferului în domeniul public pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6. Astfel, din suprafața totală existentă de 9.957mp se propune pentru transfer în domeniul public suprafața de 838,47 mp (8,42% din suprafața terenului inițial) pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.

4.2. Efecte potențiale posibile și caracteristicile acestora asupra mediului

a) Calitatea aerului

Pe durata implementării planului, pe perioada de execuție a lucrărilor de construire, sursa principală cu efect potențial limitat asupra calității aerului este reprezentată de traficul specific lucrărilor de șantier generat de utilaje, camioane etc. Pe perioada duratei de viață a obiectivului realizat în baza prevederilor PUD, sursa principală cu efect local redus asupra calității aerului va fi reprezentată de activitatea curentă de operare a investiției, privind aprovizionarea, livrarea și manevrarea în incintă a materialelor depozitate (profile de PVC).

b) Zgomot și vibrații

Prin implementarea planului și profilul de activitate propus (hală depozitare și manevrare locală a profilelor de PVC) nu se anticipează creșteri ale nivelului de zgomot pentru zona studiată, în raport cu existența în proximitate a Bulevardului Iuliu Maniu și a Autostrăzii A1.

c) Apa – ape pluviale și uzate

Gestionarea modului de colectare a apelor pluviale și a apelor uzate, cu prevederea măsurilor de protecție împotriva infiltrațiilor în sol, reprezintă un element important în protejarea calității mediului la nivelul zonei. Astfel, prin P.U.D. sunt prevăzute măsuri specifice privind gestiunea apelor pluviale și uzate

d) Sol și ape subterane

Prin implementarea planului se anticipează unele efecte punctuale minore asupra stratului de sol existent, ca urmare a realizării lucrărilor de construire ce presupun intervenții de decopertare a solului și de sistematizare/modelare a terenului pentru amenajările de incintă necesare funcționării obiectivului de investiții.

Prin PUD nu sunt prevăzute lucrări care să fie în legătură cu apele, sau care să afecteze apele subterane sau de suprafață. Alimentarea cu apă a obiectivului de investiții se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în aliniamentul Bd. Iuliu Maniu. Obiectivul de investiții se va racorda la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

e) Deșeuri

Se anticipează generarea deșeurilor specifice rezultate în urma activității de construcție (moloz, ambalaje etc) și deșeurile rezultate de-a lungul perioadei de funcționare a obiectivului realizate și de operare a activităților specifice.

f) Peisaj

Prin implementarea planului impactul asupra peisajului local va fi moderat, având în vedere caracterul deja construit/industrial al zonei.

4.3. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra mediului

Măsurile privind protecția elementelor relevante de mediu, în raport cu specificul activității propuse prin PUD sunt următoarele:

a) Calitatea aerului

Pentru ameliorarea calității aerului, în incintă se vor prevedea perdele vegetale amplasate în zonele de retragere față de aliniament și se vor limita emisiile de praf în timpul perioadei de execuție (stropire, transport acoperit al materialelor). De asemenea, se vor prevedea măsuri pentru reținerea prafului metalic/pulberilor rezultate din manipularea profilelor. De asemenea, se va realiza un plan de organizare a fluxului de trafic generat și atras de noua investiție, pentru reducerea timpilor de staționare cu motorul pornit.

b) Zgomot și vibrații

Limitarea zgomotului generat de traficul de mărfuri și activitatea de încărcare-descărcare, prin program orar și, eventual, bariere fonice/vegetale. Eventualele echipamente fixe generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu sisteme de izolare fonică.

c) Apa – ape pluviale și uzate

Prin P.U.D. se prevede racordarea la rețeaua existentă de canalizare și realizarea unui sistem de preepurare a apelor uzate menajere și pluviale, cu separator de hidrocarburi înainte de evacuare. Se va avea în vedere evitarea depozitării materialelor pe suprafețe neamenajate care ar permite scurgeri către sol/pânza freatică. Alimentarea cu apă a obiectivului de investiție propus se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în aliniamentul Bd. Iuliu Maniu.

d) Sol și ape subterane

Pentru protecția solului se vor prevedea măsuri privind (1) decopertarea și depozitarea selectivă a solului vegetal, cu reutilizare la amenajările peisagistice, (2) impermeabilizarea platformelor de depozitare/manevră și a zonelor de descărcare-încărcare profile de PVC, pentru evitarea infiltrării eventualelor scurgeri de uleiuri/lubrifianți de la utilajele de manipulare

(stivuitoare, macarale) și (3) prevederea de rigole și separatoare de hidrocarburi pentru apele pluviale de pe platforme și parări. De asemenea, se va interzice depozitarea materialelor direct pe solul neamenajat.

e) Deșeuri

Gestiunea deșeurilor se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Astfel, se va proceda la o gestiune controlată a deșeurilor (resturi metalice, ambalaje, folii de protecție a profilelor depozitate) prin colectarea selectivă și predare către operatori autorizați.

f) Peisaj

Se va avea în vedere integrarea volumetrică și cromatică a halei în specificul zonei industriale/logistice de la ieșirea din Sector 6 spre A1 și se va asigura amenajarea peisagistică a spațiilor verzi obligatorii, cu rol estetic și de tranziție vizuală față de arterele de circulație.

g) Spațiile verzi

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus în **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și malimi maxime de P+4 niveluri, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe de cel puțin 30%, calculată din suprafața rezultată a terenului (9.119mp) ca urmare a transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesară pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, astfel:

- Suprafață amenajată pe sol natural = minim 26% (2.371mp)
- Suprafață amenajată pe o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor = 4% (428mp)

4.4. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

a) Utilizare funcțională

- Depozit materiale

b) Caracteristici ale parcelelor

- suprafața totală teren : 9.957,00 mp
- suprafața teren propus pentru transfer în domeniul public (mp) : 838,47 mp
- suprafața teren rămas după cedare în domeniul public (mp) : 9.118,53 mp
- deschidere la strada : 31,05m
- adâncimea lotului : 311,39m - 315,59m
- raport deschidere / adâncime : aproximativ 1 / 9

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcția principală C1 (depozit materiale) se amplasează cu o retragere de 74,60 metri față de limita cu Bulevardul Iuliu Maniu (sud), prin alinierea la clădirea edificată pe terenul cu NC 225672 în vecinătatea vestică.
- Construcția C2 (post transformare) se amplasează cu o retragere de 27,40 metri față de limita cu Bulevardul Iuliu Maniu (sud)

d) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- regim de construire : construcție alipită pe latura de vest
- retragere față de limitele laterale ale parcelei :
 - 0,00m față de limita de vest
 - 10,15m față de limita de est
- retragere față de limita posterioară a parcelei :
 - 67,60m față de limita de nord

e) Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela

- Distanța între C1 (depozit materiale) și C2 (post trafo) este de 42,35m

f) Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

g) Circulatii si accesuri

Etapa actuală

- accesul pietonal, auto (inclusiv accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor) se realizează direct din domeniul public prin latura de sud a lotului, din bretea de acces existentă;

Etapa de perspectivă

- accesul pietonal și pietonal, inclusiv accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor din domeniul public se va realiza prin latura de sud a lotului, direct din bretea de acces aferentă Bd. Iuliu Maniu (reconfigurată conform PUZ Coordonator Sector 6) și prin latura de nord a lotului, direct din viitoarea artera de circulație propusă prin PUZ Coordonator Sector 6
NOTĂ : suprafața teren propus pentru transfer în domeniul public în vederea realizării circulațiilor conform PUZ Sector 6 este de 838,47 mp (din care 465,5mp la sud și 372,97mp la nord)

h) Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se realizează în afara domeniului public
- Conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, pentru clădirile de depozitare se asigură un loc de parcare la fiecare 100 mp de suprafață construită, la care se adaugă un procent de 30% pentru utilizatori. Potrivit datelor furnizate de Beneficiar, numărul maxim de utilizatori ai construcției este de 20. Astfel, pentru hala de depozitare cu suprafața construită de 3.551 mp rezultă un necesar de 36 locuri de parcare, suplimentate cu 30%, respectiv un total de 47 locuri.
- Prin investiția propusă toate cele 47 de locuri de parcare necesare se vor amenaja pe platforma betonată existentă pe terenul învecinat, proprietate a GEALAN ROMANIA, având nr. cad. 225672. Amenajarea și utilizarea acestor locuri de parcare se va realiza la faza DTAC, în condițiile legii, în baza unei declarații notariale emisă de inițiatorul PUD.

i) Înălțimea cladirilor

- P + etaj parțial
- HMAX = 8,30m (înălțimea la atic, măsurată de la cota terenului natural)

j) Aspectul exterior al construcțiilor

- volumetrie :
 - volum simplu, cu fatadă principală orientată către sud
 - acoperire în terasă
- arhitectura fatadelor :
 - goluri de dimensiune medie pentru ferestre și uși
 - raport plin – gol asemanator cu cel al construcțiilor din vecinate, cu funcțiunea de depozitare și producție
 - culoare : ruginiu, alb, gri
- materiale de construcție :
 - structura durabilă : fundații și soclu din beton armat și suprastructura metalică
 - acoperirea : terasă, panouri sandwich cu miez de vată minerală; pe învelitoare se vor monta panouri fotovoltaice care vor asigura cei 30% din surse regenerabile
 - finisaje exterioare pentru fatade : închideri pentru pereți cu panouri sandwich și uși sectionale + uși pietonale
- Spațiile interioare ale clădirii C1 vor fi următoarele:
 - Parter : hală depozitare, centrală termică, TEG, centrală desfumare, birou ECS, vestiar, grup sanitar, hol, windfang, scară
 - Mezanin : sală de mese, hol, anexă, vestiare, grupuri sanitare, scară

k) Echipare edilitara

- realizare bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă.
- realizare record la rețeaua de canalizare, bazin de retenție și stație de pompare, separator de hidrocarburi
- realizare bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, generator electric, post trafa
- realizare bransament la rețeaua de telecomunicații

l) Spatii libere si spatii plantate

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și malimi maxime de P+4 niveluri, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe de cel puțin 30%, calculată din suprafața rezultată a terenului (9.119mp) ca urmare a transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesară pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, astfel:

- Suprafață amenajată pe sol natural = minim 26% (2.371mp)
- Suprafață amenajată pe o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor = 4% (428mp)

m) Imprejmuiri

- Sud: gard transparent sau semi-transparent cu înălțime de maxim 2,00m și cu soclu de maxim 0,60m
- nord, est, vest : gard cu înălțimea maxima de 2,00m ce poate fi opac

n) Procentul de ocupare a terenurilor

- 35,79%, calculat la suprafața terenului inițial de 9.957mp, anterior transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesare pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.

o) Coeficientul de utilizare a terenurilor

- 0,37, calculat la suprafața terenului inițial de 9.957mp, anterior transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesare pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.

4.5. Capacitatea, suprafata desfasurata

În conformitate cu Legea Nr. 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință
 - nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:
 - * suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m
 - * suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor
 - * spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
 - * suprafața balcoanelor
 - * suprafața logiilor
 - * suprafața teraselor deschise și neacoperite
 - * suprafața teraselor și copertinelor necirculabile
 - * suprafața podurilor neamenajabile
 - * aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
 - * scarile exterioare
 - * trotuarele de protecție

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei
 - suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces
 - proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

S-au exclus din calculul ariilor construite și desfășurate următoarele :

- Aleile de acces pietonal / carosabil din incintă
- Trotuarele de protecție
- Scarile exterioare
- Platformele de acces în construcție

Aria construită folosită pentru calculul P.O.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- AC = 3.564,00 mp

Aria desfășurată folosită pentru calculul C.U.T., conform Legii Nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare :

- A_D = 3.704,00mp

Dimensiuni maxime în plan :

- 21,00m x 169,1m

4.6. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Distanțele obiectivelor propuse față de construcțiile existente și menținute pe teren :

- Nu este cazul

Distanțele obiectivelor propuse față de construcțiile existente în vecinătate :

- Față de construcția C7 edificată în vecinătatea vestică pe imobil NC 225672: 2,05m
- Față de construcția C2 edificată în vecinătatea vestică pe imobil NC 225672: 44,83m
- Față de construcția C1 edificată în vecinătatea vestică pe imobil NC 225672: 38,85m

Accesuri :

Etapă actuală

- accesul pietonal, auto (inclusiv accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor) din domeniul public se realizează prin latura de sud a lotului, direct din bretea de acces existentă;

Etapă de perspectivă

- accesul pietonal și pietonal, inclusiv accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor, se va realiza prin latura de sud a lotului, din domeniul public, direct din bretea de acces aferentă Bd. Iuliu Maniu (reconfigurată conform profil propus prin PUZ Coordonator Sector 6) și prin latura de nord a lotului, direct din viitoarea arteră de circulație propusă prin PUZ Coordonator Sector 6
- NOTĂ : suprafața teren propus pentru transfer în domeniul public în vederea realizării circulațiilor conform PUZ Sector 6 este de 838,47 mp (din care 465,5mp la sud și 372,97mp la nord)

4.7. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

a) Armonizarea cu construcțiile existente, menținute :

Nu este cazul

b) Utilizare funcțională

Construcția C1 (depozit materiale) și construcția C2 (post trafa) se înscriu în utilizările admise ale **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus în **UTR M3** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, respectiv depozitare și spații administrative.

c) Caracteristici ale parcelelor

RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, impune ca suprafata minima a parcelelor sa fie de 150mp pentru constructii cuplate și deschidere la strada de minim 10,0m pentru clădirile cuplate.

Imobilul ce face obiectul P.U.D. are suprafata de 9.957,00mp cu deschiderea la strada de 31,05m si adancimea de 311,39m - 315,59m, ceea ce echivaleaza cu raportul de cca 1 / 9 pentru deschidere / adâncime.

d) Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Construcția C1 (depozit materiale) se amplasează la o distanță de 74,60 metri față de aliniamentul existent, cu preluarea alinierii construcției existente din vest, pe terenul având nr. cad. 225672. Construcția C2 (post transformare) se amplasează la o distanță de 27,4 metri față de aliniamentul existent.

e) Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Construcția C1 este amplasată in zona centra-vestică a lotului, pe limita de vest (limita laterala ce reprezintă hotar comun cu imobilul având nr. cad. 225672), 10,15m fata de limita de est (limita laterala) si 67,60m fata de limita de nord (limita posterioara).

f) Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța între C1 (depozit materiale) și C2 (post trafo) este de 42,35m.

g) Amplasarea cladirilor fata de zonele supuse riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

h) Circulații si accesuri

Terenul ce a generat PUD este afectat de străzile propuse prin **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, pentru care sunt rezervate suprafețele de teren necesare realizării acestor obiective. Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, sunt construibile numai parcelele care au asigurata posibilitatea unui acces carosabil cu o latime de min. 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Imobilul ce face obiectul P.U.D. este construibil, întrucât are deschidere de 31,05m la breteaua de acces, aflata in domeniul public, iar artera de circulație are profil de 6,40m in zona imobilului ce face obiectul P.U.D..

Accesul pe terenul ce a generat PUD (NC 232315) se va realiza din domeniul public direct din breteaua de acces din Iuliu Maniu.

Accesul in constructia C1 (depozit materiale) se va realiza prin fatadele de sud, est și nord ale acesteia.

i) Stationarea autovehiculelor

Conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006, pentru clădirile de depozitare se asigură un loc de parcare la fiecare 100 mp de suprafață construită, la care se adaugă un procent de 30% pentru utilizatori. Potrivit datelor furnizate de Beneficiar, numărul maxim de utilizatori ai construcției este de 20. Astfel, pentru hala de depozitare cu suprafața construită de 3.551 mp rezultă un necesar de 36 locuri de parcare, suplimentate cu 30%, respectiv un total de 47 locuri.

Prin investiția propusă toate cele 47 de locuri de parcare necesare se vor amenaja pe platforma betonată existentă pe terenul învecinat, proprietate a GEALAN ROMANIA, având nr. cad. 225672. Amenajarea și utilizarea acestor locuri de parcare se va realiza, în condițiile legii, în baza unei declarații notariale emisă de inițiatorul PUD.

j) *Inaltimea cladirilor*

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și maltime maxime de P+4 niveluri, pentru străzile cu distanța între aliniamente sub 9,00m înălțimea maximă admisă este de 7-10m cu număr de nivele P+1+M / P+2E.

Construcția C1 va avea regim de inaltime P + etaj parțial, respectiv $H_{MAX} = 8,30m$ (inaltimea la atic, masurata de la cota terenului natural). Construcția C2 aferentă postului de transformare electrică va fi avea un regim de înălțime Parter, respectiv $H_{max} = 2,30m$.

k) *Aspectul exterior al constructiilor*

Construcția C1 se va subordona caracterului local. Aceasta va avea o volumetrie simplă, cu fatade tratate unitar catre toate limitele de proprietate si acoperire in terasă. Golurile pentru usi si ferestre vor fi de dimensiune medie, iar raportul plin – gol va si asemanator cu cel al constructiilor din vecinatate ce au aceeasi functiune – locuinte depozitare și producție. Elementele decorative ale fatadelor vor fi de tip placari, realizate din culoare sau din materiale de finisaj diferite de cele principale.

Fatadele constructiei propuse vor fi finisate cu panouri sandwich cu miez de vata minerala. Se va folosi tamplarie din aluminiu / PVC cu geam termoizolant. Gama cromatica propusa include nuante de alb, gri.

l) *Echipare edilitara*

Se propune realizare bransament la rețeaua de alimentare cu apă, realizare record la rețeaua de canalizare, bazin de retenție și stație de pompare, separator de hidrocarburi, realizare bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, generator electric, post trafo, realizare bransament la rețeaua de telecomunicații.

m) *Spatii libere si spatii plantate*

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și maltime maxime de P+4 niveluri, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și maltime maxime de P+4 niveluri, spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe de cel puțin 30%, calculată din suprafața rezultată a terenului (9.119mp) ca urmare a transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesară pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, astfel:

- Suprafață amenajată pe sol natural = minim 26% (2.371mp)
- Suprafață amenajată pe o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor = 4% (428mp)

n) *Imprejmuiri*

Imprejmuirea terenului va fi realizata din gard semi-transparent sau transparent de maxim 2,00m inaltime, cu soclu de maxim 0,60m catre breteaua de acces (sud). Catre nord, est si vest, imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 2,00m si va putea fi opaca.

o) Procentul de ocupare a terenurilor

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și maltimi maxime de P+4 niveluri, $POT_{max} = 60\%$.

Construcția C1 (depozit materiale) și construcția C2 (post trafo) însumează o suprafață construită totală de 3.564mp, rezultând un POT propus = 35,79%.

Utilizarea propusa a terenului se incadreaza in caracterul zonei, intrucat procentul de ocupare a terenurilor din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. este mediu, cu valori cuprinse între 30% -50%.

p) Coeficientul de utilizare a terenurilor

Conform RLU aferent **P.U.Z. Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278 / 2013, terenul este inclus in **UTR M3** - subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu și maltimi maxime de P+4 niveluri, $CUT_{max} = 2,5$.

Construcția C1 (depozit materiale) și construcția C2 (post trafo) însumează o suprafață construită de 3.704,00mp, rezultand CUT propus = 0,37.

Utilizarea propusa a terenului se incadreaza in caracterul zonei, intrucat coeficientul de utilizare a terenurilor din vecinatatea imobilului ce face obiectul P.U.D. este mediu, cu valori cuprinse între 0,25 – 0,70.

4.8. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

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

Pe termen scurt, se propune menținerea prospectului total al bretelei de acces in dreptul imobilului ce a generat P.U.D., respectiv de 6,40m si asigurarea accesului carosabil prin terenul din vecinătatea vestică cu NC 225672. În etapa de perspectivă, se vor amenaja drumurile propuse prin PUZ Sector 6.

4.10. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasamentul necesita interventii de sistematizare verticala pentru modificarea inclinatiei terenului, asa cum este prezentat la punctul 4.14 - *Lucrari necesare de sistematizare pe verticala* al prezentei documentatii. Amplasarea cladirii in zona central-vestică a lotului asigura deschidere suficienta a curtii către sudul și nordul lotului pentru dezvoltarea plantatiilor de incinta si insorirea adecvata a acestora.

4.11. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Se propun urmatoarele :

- Mentinerea utilajelor in stare de functionare pe toata perioada de construire
- Obligativitatea beneficiarului de a detine pe amplasament mijloace de interventie pentru oprirea raspandirii poluarii accidentale
- Realizarea colectarii selective a deseurilor
- Diminuarea inaltimii de descarcare a materialelor de constructie
- Intreruperea lucrului in perioadele de vant puternic si folosirea sistemelor de stropire cu apa
- Toate echipamentele folosite vor respecta legislatia in vigoare privind poluarea fonica
- Depozitarea pamantului excavat pe suprafete cat mai reduse

4.13. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

Se propun următoarele obiective de utilitate publică:

- Reconfigurare și modernizare bretea acces în Bd. Iuliu Maniu

- Străpungere drum propus

4.14. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe de cel puțin 30%, calculată din suprafața rezultată a terenului (9.119mp) ca urmare a transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesară pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, astfel:

- Suprafață amenajată pe sol natural = minim 26% (2.371mp)
- Suprafață amenajată pe o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor = 4% (428mp)

4.15. Profiluri transversale caracteristice

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului sunt cuprinse în intervalul 91,28m – 92,89m (Sistem Cote Marea Neagra) și prezintă înclinație orientată dinspre sud înspre nord.

4.16. Lucrări necesare de sistematizare pe verticală

Se va avea în vedere schimbarea înclinației terenului de la nord către sud, pentru evacuarea apelor pluviale către breeaua de acces către Iuliu Maniu și se va asigura o pantă a terenului de minim 1%. Cota de nivelare pentru latura de nord a parcelei va fi de 91,40m, iar cota de încărcare pentru latura de sud a parcelei va fi de 92,70m.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin țigheaburi și burlane în afara trotuarului. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale.

4.17. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regim de construire :

- regim alipit pe limita de vest

Distanțele minime între obiectivul propus și limitele de proprietate:

- fața de limita sudică : 74,60m fața de aliniament
- fața de limita estică : 10,10m fața de limita laterală
- fața de limita vestică : 0,00m fața de limita laterală
- fața de limita nordică : 67,60m fața de limita posterioară

Alinierea construcției :

- Se preia alinierea construcției existente pe vest.

Înălțimea construcției :

- P + etaj parțial
- $H_{MAX} = 8,30m$ (înălțimea la atic, măsurată de la cota terenului natural)

Procentul de ocupare a terenului :

- P.O.T. PROPUS = 35,79%

NOTĂ : indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața parcelei inițiale de 9.957mp

4.18. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. PROPUS = 0,37

NOTĂ : indicatorii sunt raportați la suprafața parcelei de 9957mp

4.19. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentare apă canal:

- Se propune realizare branșament la rețeaua de alimentare cu apă
- Se propune realizare record la rețeaua de canalizare, bazin de retenție și stație de pompare, separator de hidrocarburi

Alimentare cu energie electrica:

- Se propune realizare bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, generator electric, post trafa

Telecomunicații :

- Se propune realizare bransament la rețeaua de telecomunicații

4.20. Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Elemente de bilanț	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare (PUZ Coordonator Sector 6, M3 - Zona mixtă)	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren (mp)	9957 mp	9957 mp	9957 mp	9957 mp
Suprafață teren propus pentru transfer în domeniul public (mp)	838.47 mp	-	838.47 mp	838.47 mp
Suprafață teren rămas după cedare în domeniul public (mp)	9118.53 mp	-	9118.53 mp	9118.53 mp
Suprafața construită (Sc)	5974.2 mp	0.00 mp	3564 mp	3564 mp
Suprafața desfășurată (Sd)	24892.5 mp	0.00 mp	3704 mp	3704 mp
P.O.T.	60%	0%	35.79%	35.79%
C.U.T.	2.5	0,00	0.37	0.37
Rh maxim	P+1+M, P+2	-	P+E.parțial	P+E.parțial
H cornișă / atic	7,00 - 10,00 m	-	8,30m	8,30m
H max (m)	7,00 - 10,00 m	-	8,30m	8,30m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	26.0%	26.0%
Spații verzi pe sol natural (mp)	1824 mp	-	2371 mp	2371 mp
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-	30.70%	30.70%
Suprafața totală spații verzi (mp)	2736 mp	-	2799 mp	2799 mp
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	47	-	47	47
NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața inițială a terenului (9.957mp) anterior cedării în domeniul public a suprafeței de 838,47mp pentru realizarea drumurilor reglementate prin PUZ Sector 6				

INDICATORI URBANISTICI	REGLEMENTARE PUZ COORDONATOR SECTOR 6	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	60%	0%	35.79%
C.U.T.	2.5	0,00	0.37
Rh maxim	P+1+M, P+2	-	P+E.parțial
H cornișă / atic	7,00 - 10,00 m	-	8,30 m
H max (m)	7,00 - 10,00 m	-	8,30 m

NOTA: Indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. sunt raportați la suprafața terenului inițial de 9.957mp, anterior transferului în domeniul public a suprafeței de 838mp necesare pentru realizarea drumurilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin implementarea Planului Urbanistic de Detaliu se definesc următoarele consecințe asupra terenului și asupra zonei:

- Se stabilesc măsurile detaliate privind controlul dezvoltării imobiliare eficiente a terenului care în prezent este liber de construcții.
- Consolidarea profilului industrial, servicii și depozitare a zonei adiacente porții de intrare în Municipiului București aferentă Autostrăzii A1, respectiv Bulevardul Iuliu Maniu
- Promovarea unei dezvoltări economice echilibrate a zonei, fără să afecteze zonele adiacente.
- Definirea cadrului juridic și de reglementare detaliat privind realizarea proiectelor de infrastructură rutieră de interes local prin rezervarea terenurilor necesare pentru implementare.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.

Obiective a caror realizare se afla in sarcina beneficiarului:

- Realizare bransamente la rețelele edilitare de canalizare, energie electrică și telecomunicații
- Platforme și trotuare în incintă
- Acces carosabil
- Plantatii de incintă, amenajări exterioare

Obiective de utilitate publică :

- Reconfigurare și modernizare bretea acces în Bd. Iuliu Maniu
- Străpungere drum propus

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Propunerile facute de beneficiar sunt în concordanță cu caracterul zonei și cu reglementările impuse de documentațiile de urbanism aprobate. Amplasarea construcției s-a facut cu sensibilitate față de vecinătățile imediate și față de forma lotului, iar mobilarea urbanistică a urmarit dezvoltarea spațiilor verzi și buna accesibilitate.

6. ANEXE

Conform cu Certificatul de Urbanism nr. 891/136M din 27.08.2024 emis de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București, la prezenta documentație P.U.D. se vor anexa următoarele documente, în copie :

- Certificat de urbanism nr. 891/136M/27.08.2024 (prelungit) emis de Primăria Sectorului 6;
- Titlul de proprietate asupra imobilului;
- Extras de carte funciara;
- Acord PUD alimentare cu apă și canalizare Nr. 92607135 din 23.03.2026 – SC APA NOVA București;
- Aviz amplasament alimentare cu energie electrică Nr. 29892896/11.03.2026 - Rețele Electrice Muntenia SA;
- Aviz PUD gaze naturale Nr. 87716-322140998/13.03.2026- Distrigaz Sud Rețele SRL;
- Aviz telecomunicații nr. AFO155029/42369/39788 - Orange Romania S.A.
- Proces verbal de recepție Nr. 1922/2025 emis de OCPI București și plan anexă;
- Studiu geotehnic
- Decizia etapei de încadrare nr. 10/08.09.2026 emisă de Direcția de Mediu a Municipiului București
- Punct de vedere emis de Direcția Transporturi din cadrul Primăriei Municipiului București, prin adresa nr. 145421/07.09.2026
- Declarație notarială din partea Gealan Romania SRL privind asumarea responsabilității cu privire la adoptarea documentației P.U.D. și exonerarea autorității administrației publice locale de la nivelul sectorului 6 de orice răspundere
- Declarație notarială din partea Gealan Romania SRL privind amplasarea construcției pe limita de proprietate

Intocmit,
master urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU

master urbanist Andra Elena GRECU

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 891/136M din 27.08 2024

ÎN SCOPUL: construire depozit materiale.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. GEALAN ROMANIA S.R.L. reprezentată de cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, b-dul -, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 53747 din 30.07.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal -, b-dul Iuliu Maniu nr. 608, 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-cumpărare autentificat de notarul public - sub nr. 693/30.06.2023 - intabulat în Cartea funciară nr. 232315 cu Încheierea nr. 62422/03.07.2023 (convenție), S.C. GEALAN ROMANIA S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 9.957 mp, număr cadastral 232315) pentru care se folosește nr. 608 pe b-dul Iuliu Maniu.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație b-dul Iuliu Maniu - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 9.957 mp.

Se solicită: construire depozit materiale.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil pentru depozitare mic-gros și servicii, 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

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

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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcare 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. 13^{^1} din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ studii geotehnice; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, 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,

CIPRIAN CIUCU

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 109,00 lei, conform O.P. nr. 2010/2095 din 08.07/16.07.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 16.09.2024

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. 891 / 136 M din 27 . 08 . 2024

de la data de 27 . 08 . 2026 până la data de 26 . 08 . 2027

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,

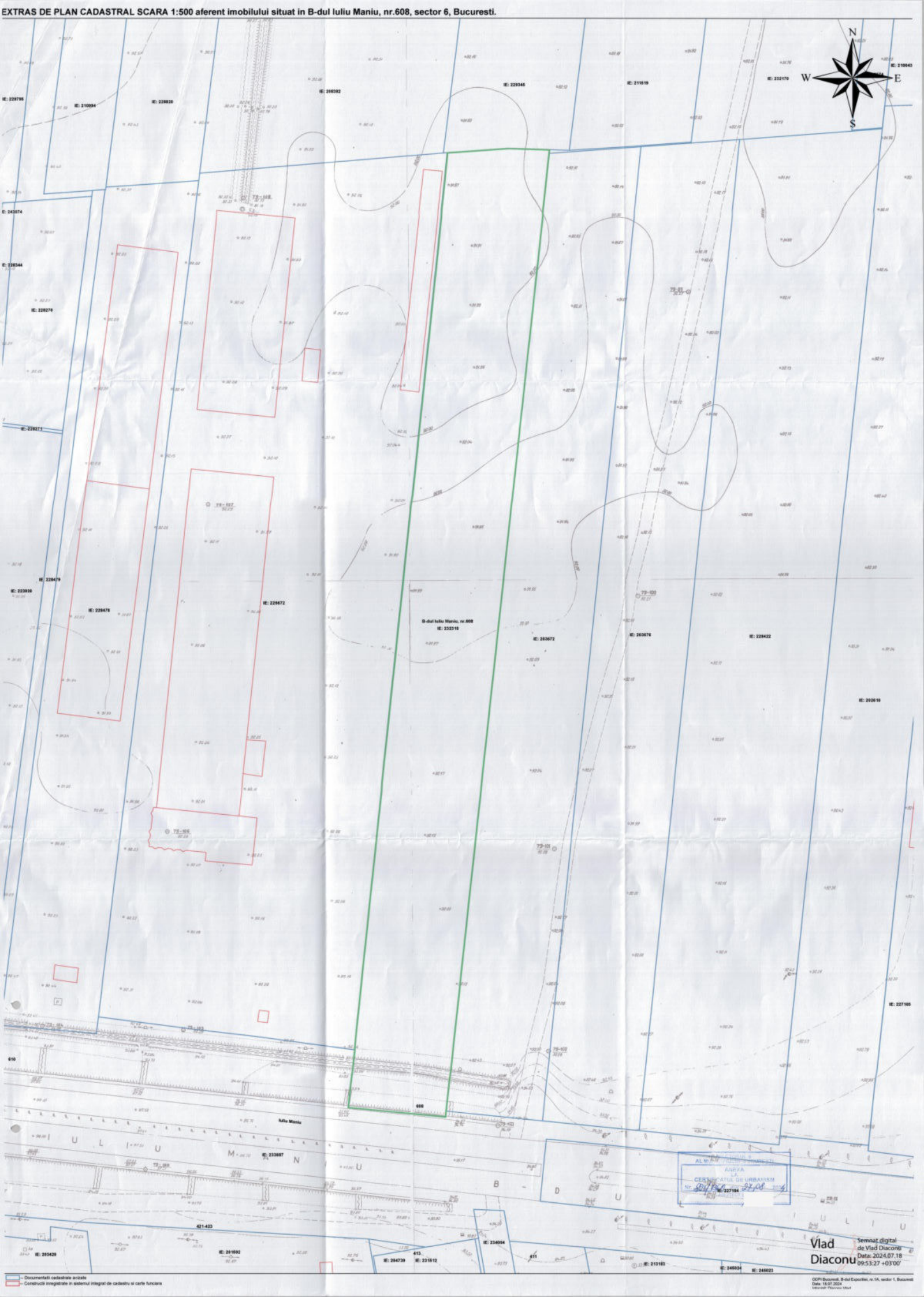


ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 22.07.2026

Achitat taxa de 33,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din 21.07.2026
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 53747 din 30.07.2024

[illegible][illegible]



Documentati cadastrale vizitate

Semnat digital
de Vlad Diaconu
Data: 2024.07.18
09:53:44 +03:00