



**LEGENDĂ**  
**LIMITE**  
 - Limită teren care a generat P.U.D. - S = 19.151 mp  
 - Limită U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**  
 conf. P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016  
 M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu acente înalte

M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri  
 CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate  
 L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție  
 L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate  
 S1 - zona cu destinație specială cu caracter urban  
 V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale  
 Clădiri învecinate

**CIRCULAȚII**  
 - Zona circulațiilor carosabile și pietonale  
 - Zona traseului tramvai  
**CONDIȚIONĂRI C.F.R.**  
 - Zonă de protecție infrastructură feroviară publică (în limita a max. 100 m de la zona căii ferate)

**RELEMENTĂRI**  
 - Limită edificabil conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016  
 - Clădiri propuse cu caracter orientativ - Locuințe colective  
 - Limită balconase  
 - Retragere 4-5Er  
 - Clădiri propuse cu caracter orientativ - Spații comerciale  
 - Limită orientativă subsol  
 - Loc de joacă propus  
 - Circulații carosabile de incintă propuse  
 - Spații pietonale de incintă propuse  
 - Spații verzi amenajați - soi permeabili  
 - Spații verzi amenajați - peste subsol

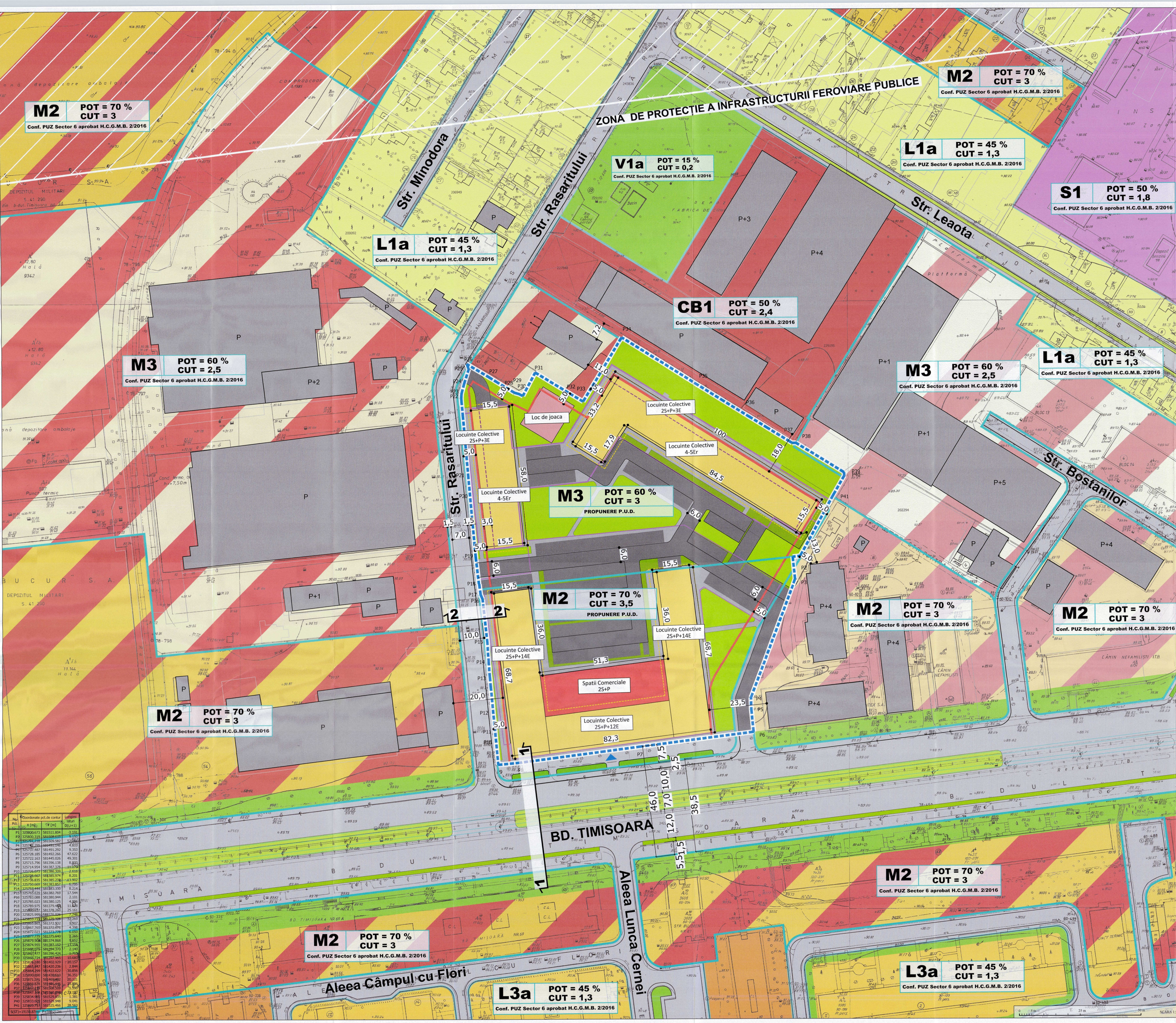
**BIANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.**

NR. CRT.	DESCRIEREA	EXISTENT CONFORM P.U.Z.		PROFUS		TOTAL TEREN	
		mp	%	mp	%	mp	%
1	Suprafața terenului afectată de extinderea circulațiilor publice	8.311	43	30.840	57	8.311	43
2	Suprafața terenului disponibil pentru echipament	606	7	1.087	10	606	7
3	Suprafața terenului disponibil pentru echipament	7.205	37	8.753	50	7.205	37
4	Suprafața terenului disponibil pentru echipament	5.818	30	6.504	33	5.818	30
5	Suprafața terenului disponibil pentru echipament	29.089	150	32.520	160	29.089	150
6	Spații verzi	2.493	13	3.824	20	2.493	13
7	Circulații și amenajări	818	4	2.414	12	818	4
8	Alte suprafețe	1.442	8	25+14E	25+14E	1.442	8
9	Terenuri disponibile	454	2	30	0	454	2

**PROFIL CARACTERISTICE SC. 1/300**

Nota: Locurile de parcare se vor asigura în incinta în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 68/2006 (conform Acordului de Principiu al Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B. nr. 1981503/11031 din 20.09.2021)

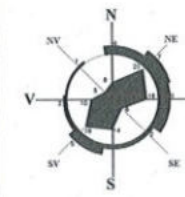
**VECO**  
 VEVO DESIGN PARTNER S.R.L.  
 SCALA: 1:500  
 DATA: 2024  
 PLANȘA: U03.1  
 PUD



**Coordonatele punctelor de control**

Punct	X (m)	Y (m)
P1	58111.804	3.131
P2	58111.804	3.131
P3	58111.804	3.131
P4	58111.804	3.131
P5	58111.804	3.131
P6	58111.804	3.131
P7	58111.804	3.131
P8	58111.804	3.131
P9	58111.804	3.131
P10	58111.804	3.131
P11	58111.804	3.131
P12	58111.804	3.131
P13	58111.804	3.131
P14	58111.804	3.131
P15	58111.804	3.131
P16	58111.804	3.131
P17	58111.804	3.131
P18	58111.804	3.131
P19	58111.804	3.131
P20	58111.804	3.131
P21	58111.804	3.131
P22	58111.804	3.131
P23	58111.804	3.131
P24	58111.804	3.131
P25	58111.804	3.131
P26	58111.804	3.131
P27	58111.804	3.131
P28	58111.804	3.131
P29	58111.804	3.131
P30	58111.804	3.131
P31	58111.804	3.131
P32	58111.804	3.131
P33	58111.804	3.131
P34	58111.804	3.131
P35	58111.804	3.131
P36	58111.804	3.131
P37	58111.804	3.131
P38	58111.804	3.131
P39	58111.804	3.131
P40	58111.804	3.131
P41	58111.804	3.131
P42	58111.804	3.131
P43	58111.804	3.131
P44	58111.804	3.131
P45	58111.804	3.131
P46	58111.804	3.131
P47	58111.804	3.131
P48	58111.804	3.131
P49	58111.804	3.131
P50	58111.804	3.131
P51	58111.804	3.131
P52	58111.804	3.131
P53	58111.804	3.131
P54	58111.804	3.131
P55	58111.804	3.131
P56	58111.804	3.131
P57	58111.804	3.131
P58	58111.804	3.131
P59	58111.804	3.131
P60	58111.804	3.131
P61	58111.804	3.131
P62	58111.804	3.131
P63	58111.804	3.131
P64	58111.804	3.131
P65	58111.804	3.131
P66	58111.804	3.131
P67	58111.804	3.131
P68	58111.804	3.131
P69	58111.804	3.131
P70	58111.804	3.131
P71	58111.804	3.131
P72	58111.804	3.131
P73	58111.804	3.131
P74	58111.804	3.131
P75	58111.804	3.131
P76	58111.804	3.131
P77	58111.804	3.131
P78	58111.804	3.131
P79	58111.804	3.131
P80	58111.804	3.131
P81	58111.804	3.131
P82	58111.804	3.131
P83	58111.804	3.131
P84	58111.804	3.131
P85	58111.804	3.131
P86	58111.804	3.131
P87	58111.804	3.131
P88	58111.804	3.131
P89	58111.804	3.131
P90	58111.804	3.131
P91	58111.804	3.131
P92	58111.804	3.131
P93	58111.804	3.131
P94	58111.804	3.131
P95	58111.804	3.131
P96	58111.804	3.131
P97	58111.804	3.131
P98	58111.804	3.131
P99	58111.804	3.131
P100	58111.804	3.131

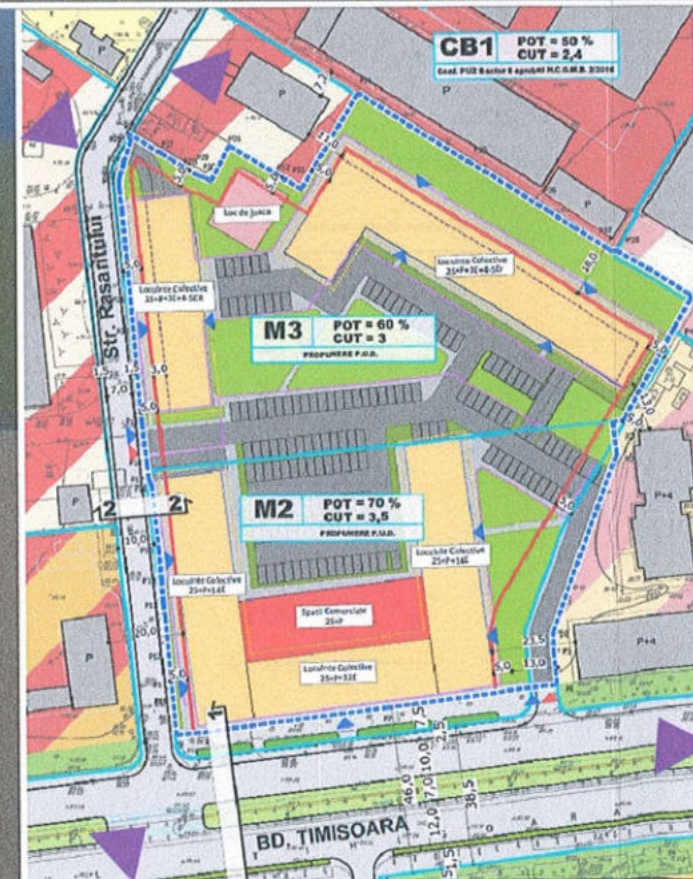




**P.U.D. "Operațiuni Notariale - Alipiere Terenuri, Desființare Construcții Existente, Construire Imobile cu Funcțiunea de Locuințe Colective și Spații Comerciale cu Regim de Înălțime 2S+P+14E și Organizare Executare Lucrări"**

BD. TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI

**07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D**



**VEGO**

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
J40/14430/2018, CIF 39971785



Nume proiect: OPERAȚIUNI NOTARIALE - ALIPIERE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI  
Adresa: Bd. Timișoara nr. 50, Sector 6, București

COD PROIECT:  
3789

SEF PROIECT	NUME	SCARA:	Beneficiar:	FAZA:					
CONCEPT	urb. Anca Patricia Costan VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	SCARA:	Beneficiar:	PUD					
PROIECTAT	urb. Roxana Rusu								
DESENAT	urb. Anca Patricia Costan urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merişan urb. Ioana Daniela Roşioru urb. Anca Elena Cuculici urb. Alexandra Rusovici urb. Alexandru Georgian Chiriş urb. Ionela Teodora Matei	DATA: 2023	NUME PLANSĂ: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	PLANSĂ NR.: U 07					
VERIFICARE INTERNA	Virgil Profeanu	NUME PLANSĂ ILUSTRARE DE TEMĂ 3D							
DESTINAȚIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.		
T 50	BUC	PUD	VCE	URBU	07	DWG	00		







- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116993/26 construcție: hală producție - număr cadastral 228273-C1 și teren în suprafață de 2.041 mp, suprafața măsurată de 2.057 mp - număr cadastral 228273 - număr cadastral vechi 3923/5/0, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228273 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 56195/25.05.2021 (convenție) și nr. 61689/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).  
Cu Încheierea nr. 15653/15.03.2016 se notează închirierea spațiului comercial în suprafața utilă de 230 mp pentru o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.04.2016 până la data de 31.03.2019, în fav
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116994/26.10.20. hală producție - număr cadastral 222121-C1 și teren în suprafață de 1.035 mp, număr cadastral 222121 - număr cadastral vechi 3923, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 222121 cu Încheierile nr. 49065/07.05.2021 (convenție), nr. 56197/25.05.2021 (convenție) și nr. 61681/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116995/26.10.2 construcție: cabină poartă - număr cadastral 227804-C1 și teren în suprafață de 74 mp, număr cadastral 227804 - număr cadastral vechi 3923/2 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 227804 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 56190/25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116996/26.10.2022 le 1.869 mp - suprafața măsurată de 1.868 mp, număr cadastral 224333 - număr cadastral vechi 3923/11, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224333 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_1) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (aport) și nr. 115757/13.12.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la radieră construcție C10).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116997/26.10.2 de apă - număr cadastral 228513-C1 și teren în suprafață de 178 mp - suprafața măsurată de 180 mp, număr cadastral 228513 - număr cadastral vechi 3923/3 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228513 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 48405/06.07.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56191/25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. număr cadastral 224334-C1 și teren în suprafață de 2.353 mp - suprafața măsurată de 2.322 mp, număr cadastral 224334 - număr cadastral vechi 3923/12, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224334 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_2) cu Încheierile nr. 13352/19.06.2006 (convenție), nr. 177321/07.03.2008 (notare rectificarea suprafață lot 17 în sensul că suprafața corectă este de 2.323,53 mp și nu 2.353,23 mp), nr. 16801/25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56202/25.05.2021 (convenție).

## 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață totală de 19.212 mp – suprafața totală măsurată de 19.151 mp.

**Se solicită:** operațiuni notariale – alipire terenuri, desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime 2S+P+14E și organizare executare lucrări.

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

- parțial în zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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 curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T maxim = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

## 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul se află situat în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 222121, 224333, 224334, 225380, 226039, 227804, 228273, 228502, 228512, 228513, 228518, 228519, 228521 și 228522, cu respectarea legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale 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.

Pentru zona M2: P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp

Pentru zona M3: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp

C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția cu străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției

în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă). 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.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Realizarea construcției este 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 de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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 și în conformitate cu art. 13<sup>^</sup>1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

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

**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 autorizațiilor de desființare și 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 ELA) 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul reușește la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 aviz A.A.C.R. (dacă este cazul)

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București (inventar de coordonate) pentru imobilul rezultat în urma alipirii;  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 desființare, 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,

CIPRIAN CIUCU

AL MUNICIPIULUI

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de  199,00  lei, conform Chitanței nr.  78887  din  31.10.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  28-11-2022



P.U.D. "OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Bd-ul Timișoara, nr. 50, sector 6, București*



**BENEFICIAR:**  
FITOMEL COMPANY S.R.L.,  
Bd. Timișoara, nr. 50, sector 6, București

**PROIECTANT:**  
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
Bd-ul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, sector 6, București

**AMPLASAMENT:**  
Bd-ul Timișoara, nr. 50, sector 6, București

**ȘEF DE PROIECT:**  
Urb. Anca Patricia Costan

**DATA:**  
Martie 2023





P.U.D. "OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
Bd-ul Timișoara, nr. 50, sector 6, București

## LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



ȘEF DE PROIECT:



urb. Anca Patricia Costan

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Suzana-Elena Gașpar

urb. Rusu Roxana

urb. Elena Niculache

urb. Diana- Iulia Merișan

urb. Ioana Roșioru

urb. Anca Elena Cuculici

urb. Alexandru Rusovici

urb. Alexandru Chiriță

urb. Ionela-Teodora Matei



**P.U.D. "Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Desființare Construcții Existente, Construire Imobile cu Funcțiunea de Locuințe Colective și Spații Comerciale cu Regim de Înălțime 2S+P+14E și Organizare Executare Lucrări"**  
*Bd-ul Timișoara, nr. 50, sector 6, București*

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Baza legală .....	5
1.3. Obiectivul lucrării .....	6
1.4. Surse documentare.....	10
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	10
2.1. Evoluția zonei .....	10
2.2. Încadrare în localitate .....	11
2.3. Elemente de cadru natural .....	11
2.4. Circulația .....	11
2.5. Ocuparea terenurilor .....	12
2.6. Echiparea edilitară .....	12
2.7. Probleme de mediu .....	13
2.8. Opțiuni ale populației .....	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	13
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	15
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	15
3.3. Modernizarea circulației .....	15
3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	15
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	18



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** *Plan Urbanistic de Detaliu – “OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTĂRI LUCRĂRI” în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 50.*

**Faza:** *P.U.D.*

**Beneficiar:**

**Proiectant:** *VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul social în Sector 6, Bd-ul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, București, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37*

**Data:** *MARTIE 2023*



## 1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.



- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru – **“OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTĂRI LUCRĂRI” în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 50**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenurile identificate cu



N.C. 228512, N.C. 228513, N.C. 225380, N.C. 227804, N.C. 222121, N.C. 228502, N.C. 224333, N.C. 228521, N.C. 224334, N.C. 228273, N.C. 228522, N.C. 228518, N.C. 226039, N.C. 228519 însumând o suprafață totală de 19 212 mp (conform acte) și 19 151 mp (conform suprafață măsurată). Terenurile se află în proprietatea [redacted] conform extraselor de Carte Funciară nr. 59447/23.05.2022, nr. 57449/23.05.2022, 57438/23.05.2022, 57443/23.05.2022, 57439/23.05.2022, 57336/23.05.2022, 57440/23.05.2022, 57442/23.05.2022, 57444/23.05.2022, 57441/23.05.2022, 57445/23.05.2022, 57446/23.05.2022, 57450/23.05.2022, 57448/23.05.2022.

FITOMEL COMPANY S.R.L. deține:

- construcție: hală producție – număr cadastral 222121-C și teren în suprafață de 1035 mp, **număr cadastral 222121** – număr cadastral vechi 3923 pentru care se folosește nr. 50 pe B-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 222121 cu Încheierile nr. 49065/07.05.2021 (convenție), nr. 56197/25.05.2021 (convenție) și nr. 61681/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice);
- Teren în suprafață de 1869 mp – suprafață măsurată de 1868 mp, **număr cadastral 224333** – număr cadastral vechi 3923/11 pentru care se folosește nr. 50 pe bd. Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 224333 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_1) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (aport), nr. 195861/20.03.2008 (notare drept de suprafață) și nr. 115757/13.12.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la radiere construcție C10);
- Construcție: depozit, P-număr cadastral 224334-C1 și teren în suprafață de 2353 mp – suprafață măsurată de 2322 mp, **număr cadastral 224334** – număr cadastral vechi 3923/12 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 224334 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_2) cu Încheierile nr. 13352/19.06.2006 (convenție), nr. 177321/07.03.2008 (notare rectificarea suprafață lot 17 în sensul că suprafața corectă este de 2323,53 mp și nu 2353,23 mp), nr. 16801/25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56202/25.05.2021 (convenție).
- Construcție: depozit, P – număr cadastral 225380-C1 și teren în suprafață de 696 mp – suprafața măsurată de 708 mp, **număr cadastral 225380** – număr cadastral vechi 3923/9 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225380 (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 59499\_4) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 72394/17.09.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la



- actualizare puncte de contur imobil, având ca rezultat modificare suprafață de 696 mp la 708 mp) și nr. 56199/25.05.2021 (convenție).
- Construcție: magazin, P – număr cadastral 226039-C1 și teren în suprafața de 19 mp, număr cadastral 226039-C1 și teren în suprafață de 19 mp, **număr cadastral 226039** – număr cadastral vechi 3923/1 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 226039 (provenită din conversia de pe hârtia a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 56188/25.05.2021 (convenție). Cu Încheierea nr. 16386/23.04.2014 se notează închirierea pentru o perioadă de 60 de luni, începând cu data de 25.07.2013 până la data de 28.07.2018, în favoarea S.C. GLOBAL PRINT BVD S.R.L.;
  - Construcție: cabină poartă, P – număr cadastral 227804 – C1 și teren în suprafață de 74 mp – **număr cadastral 227804** – număr cadastral vechi 3923/2 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 227804 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 23729) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 56190/25.05.2021 (convenție).
  - Construcție: hală producție, P+1 – număr cadastral 228273-C1 și teren în suprafață de 2041 mp – suprafață măsurată de 2057 mp, **număr cadastral 228273** – număr cadastral vechi 3923/530 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228273 (provenită din converia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 56195/25.05.2021 (convenție) și nr. 61689/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice). Cu Încheierea nr. 15653/15.03.2016 se notează închirierea asupra spațiului comercial în suprafață utilă de 230 mp pentru o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.04.2016 până la data de 31.03.2019, în favoarea S.C. CONCRET TIME S.R.L.;
  - Construcții: anexă, P – număr cadastral 228502 – C1, anexă gospodărească, P - număr cadastral 228502-C2 și teren în suprafață de 1530 mp – **număr cadastral 228502** – număr cadastral vechi 3923/7 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228502 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59499\_3) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 56198/25.05.2021 (convenție) și nr. 61691/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice);
  - Construcție: pavilion tehnico-administrativ, S+P+2E – număr cadastral 228512-C1 și teren în suprafață 292 mp – suprafață măsurată de 293 mp, **număr cadastral 228512** – număr cadastral



- vechi 3923/4 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228512 cu Încheierile nr. 49053/07.05.2021 (convenție), nr. 61688/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice), nr. 98672/24.09.2021 (notare îndreptare eroare materială mixtă) și nr. 128891/22.12.2021 (notare îndreptare eroare materială cu privire la evidențiere construcție C1, convenție);
- Deține construcție: rezervor de apă – număr cadastral 228513-C1 și teren în suprafață de 178 mp – suprafața măsurată de 180 mp, **număr cadastral 228513** – număr cadastral vechi 3923/3 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228513 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 48405/06.07.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56191/25.05.2021 (convenție);
  - Teren în suprafață de 1017 mp – suprafața măsurată de 1016 mp, **număr cadastral 228518** – număr cadastral vechi 3923/8 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228518 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 195861/20.03.2008 (intabulare drept de suprafață în favoarea S.C. FITOTERAPIA S.A.);
  - Construcție: remiză, P – număr cadastral 228519 – C1 și teren în suprafață de 197 mp – **număr cadastral 228519** – număr cadastral vechi 3923/1 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228519 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 72404/17.09.2020 (notare actualizare coordonate punct de contur) și nr. 56200/25.05.2021 (convenție);
  - Teren în suprafață de 2521 mp, **număr cadastral 228521** – număr cadastral vechi 3923/13 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228521 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 195861/20.03.2008 (intabulare drept de suprafață în favoarea FITOTERAPIA S.A.) și nr. 16806/25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice privind corectare geometrie imobil, eliminare goluri și suprapuneri);
  - Teren în suprafață de 5390 mp – suprafață măsurată de 5331 m, **număr cadastral 228522** – număr cadastral vechi 3923/14 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 228522 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 195861/20.03.2008 (intabulare drept de suprafață în favoarea S.C. FITOTERAPIA S.A.) și nr. 98827/19.11.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată). Cu încheierea nr. 195861/20.03.2008 se notează accesul personalului S.C. FITOTERAPIA S.A., al



reprezentanților B.C.R. S.A. dinspre drumul publici către construcțiile edificate pe loturile 16 și 17 pe toată durata existenței construcțiilor, accesul urmând să se facă pe lotul 19 – număr cadastral vechi 3923/14).

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și spații comerciale cu regim de înălțime 2S+P+11E.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

#### 1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. modificator

1. P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016;

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1 Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 1 km față de centrul comercial Plaza România și 7 km față de centrul orașului. Țesutul urban este în curs de constituire, observându-se o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

Astfel, în zonă se dezvoltă ansambluri de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+10E-P+14E.



## 2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, în partea centrală a acestuia și partea vestică a capitalei, ușor accesibilă prin intermediul arterei majore de circulație Bd-ul Timișoara. Terenul studiat se afla încadrat din punct de vedere funcțional parțial în subzona funcțională 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 și parțial în subzona funcțională M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord– terenuri proprietate privată: N.C. 204297, N.C. 2227648, N.C. 203603, N.C. 208493, N.C. 229195, N.C. 232125;
- la Sud – domeniul public – Bd-ul Timișoara – N.C. 227876;
- la est – teren proprietate privată N.C. 202294 și teren necadastrat;
- la vest – teren necadastrat, Strada Răsăritului.

## 2.3. Elemente de cadru natural

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din apropiere precum Parcul Drumul Taberei și Grădina Botanică. Terenul se bucură astfel de vecinătatea cu Parcul Drumul Taberei la sud, la o distanță de aproximativ 1,5 km și se află la o distanță de aproximativ 4 km față de Grădina Botanică.

## 2.4. Circulația

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație, de importanță la nivelul orașului și la nivel local Bd-ul Timișoara. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bd-ul Iuliu Maniu, iar prin intermediul acestuia, legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, terenul este deservit de liniile de tramvai 8 și 25, de linia de autobuz 137 și la o distanță de mers pe jos de 9 minute față de metroul Romancierilor și la 20 minute față de metroul Lujerului.



## 2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină locuirea colectivă, dar și funcțiunile mixte, inserții dezvoltate recent la inițiativa investitorilor privați.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P și P+14E.

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 complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în arealul studiat, existând și funcțiuni complementare precum servicii, comerț și învățământ, care să susțină această funcțiune.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor existente, având numere cadastrale:

- 228512-C1 – Pavilion tehnico administrativ, S+P+2E;
- 228513-C1 - C1 - Construcție cu destinația rezervor de apă;
- 225380-C1 - C1 – Depozit, P;
- 227804-C1 - C1 – Cabină poartă, P;
- 222121-C1 – Hala producție, P+1;
- 228502-C1 - Anexă, P;
- 228502-C2 – Anexa gospodăreasca, P;
- 224334-C1 - C1 - Depozit, P;
- 228273-C1 – Hala producție, P+1;
- 226039-C1 - Magazin, P;
- 228519-C1 – Construcție c9 - remiza,p;

## 2.6. Echiparea edilitară

În zonă există trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie.

Vor fi solicitate avize din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.



## 2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

- Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare – extras conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat parțial în subzona funcțională **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** și parțial în subzona funcțională **M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**



**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**

**Coeficienți urbanistici:**

- Procent maxim de ocupare a terenului  
POT - 70%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
CUT – 3

**M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**

**Coeficienți urbanistici:**

- Procent maxim de ocupare a terenului  
POT -60%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
CUT – 2,5

\* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate;

\*\* Conform art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin.(5) posibilități de depășire a C.U.T.: - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. și alin. (6), litera b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către



domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

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

\*\*\*\* Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

### 3.3. Modernizarea circulației

Bd-ul Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, de categoria a I-a. Profilul existent și menținut al străzii este de 39,0 m conform "P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016" și este constituit din 6,5 m circulație pietonală, 3,0 m dedicați vegetației de aliniament, 17,5 m circulație carosabile și 12 m transport în comun - tramvai.

### 3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+14E ȘI ORGANIZARE EXECUTĂRI LUCRĂRI" în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 50, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenurile identificate cu N.C. 228512, N.C. 228513, N.C. 225380, N.C. 227804, N.C. 222121, N.C. 228502, N.C. 224333, N.C.



228521, N.C. 224334, N.C. 228273, N.C. 228522, N.C. 228518, N.C. 226039, N.C. 228519 însumând o suprafață totală de 19 212 mp (conform acte) și 19 151 mp (conform suprafață măsurată).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe colective, comerț și spații comerciale, cu un regim de înălțime de 2S+P+14E. Accesul principal va fi realizat din Bd-ul Timișoara.

**Indici și indicatori urbanistici propuși:**

**M2**

Suprafață teren = 8 311 mp

Suprafață construită max. propusă = 5.000 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 29.089 mp

Suprafață min. spații verzi = 2.493 mp

P.O.T. max. propus = 60%

C.U.T. max. propus = 3,50

H max. propus = 49 m

Rh max. propus = 2S+P+14E

**M3**

Suprafață teren = 10 840 mp

Suprafață construită max. propusă = 5.500 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 32.520 mp

Suprafață min. spații verzi = 2.926 mp

P.O.T. max. propus = 51%

C.U.T. max. propus = 3,0

H max. propus = 30 m

Rh max. propus = 2S+P+8E

**TOTAL TEREN (M2+M3)**

Suprafață teren = 19.151 mp

Suprafață construită max. propusă = 10.500 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 63.302 mp

Suprafață min. spații verzi = 5.237 mp

P.O.T. max. propus = 55%

C.U.T. max. propus = 3,31

H max. propus = 49 m

Rh max. propus = 2S+P+14E



În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Coordonator sector 6/propus au rezultat următoarele:

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.											
NR. CRT.	DENUMIRE	M2		M3		M2		M3		TOTAL TEREN	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6				PROPUȘ					
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	8.311	43	10.840	57	8.311	43	10.840	57	19.151	100
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	606	7	1.087	10	606	7	1.087	10	1.693	9
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	7.705	93	9.753	90	7.705	93	9.753	90	17.458	91
4	SUPRAFATA CONSTRUITA/POT	5.818	70	6.504	60	5.000	60	5.500	51	10.500	55
5	SUPRAFATA DESFASUTATA/CUT**/**	29.089	3,50	32.520	3,00	29.089	3,50	32.520	3,00	63.302	3,31
6	SPAȚII VERZI*	2.493	30	3.252	30	2.493	30	2.926	30	5.237	30
7	CIRCULAȚII SI AMENAJARI	-	-	-	-	818	10	2.414	22	3.414	15
8	Rh maxim****	P+14E+2E retras				2S+P+14E		2S+P+8E		2S+P+14E	
9	H maxim (metri)****	45+6 retras				49		30		49	

\* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate;  
 \*\* Conform art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin.(5) posibilități de depășire a C.U.T.: - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. și alin. (6), litera b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.  
 \*\*\*C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);  
 \*\*\*\* Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

## Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: 5 m față de aliniament;
- față de limita de vest: 5 m față de aliniament;
- față de limita de sud: aliniere în raport cu caracterul străzii Bd. Timișoara;
- față de limita de est: 5 m față de aliniament.



### Accesuri și parcaje

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Bd-ul Timișoara.

Staționarea și parcarele autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr. 525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 – 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 70 autovehicule.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire și regimul de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

Martie 2023



Întocmit,

b. Alexandru Chirita

Șef proiect,

Anca Patrioia Costan

