

- LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT ÎN PUD
  - LIMITA CADASTRALĂ
  - LIMITA UTR
  - CONTUR CLĂDIRI EXISTENTE
  - EDIFICABILE CLĂDIRI CU PUD APROBAT, ÎN TERMEN DE VALABILITATE
  - ZONA DE PROTECȚIE TELECOMUNICAȚII
  - ACCENTE DE ÎNĂLȚIME PROPUSE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONĂ POLI URBANI PRINCIPALI - UTR CB3
  - ZONĂ MIXTĂ - UTR M2
  - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - UTR S1
  - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT - UTR V1a
- CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJĂRI
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - ZONE VERZI PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

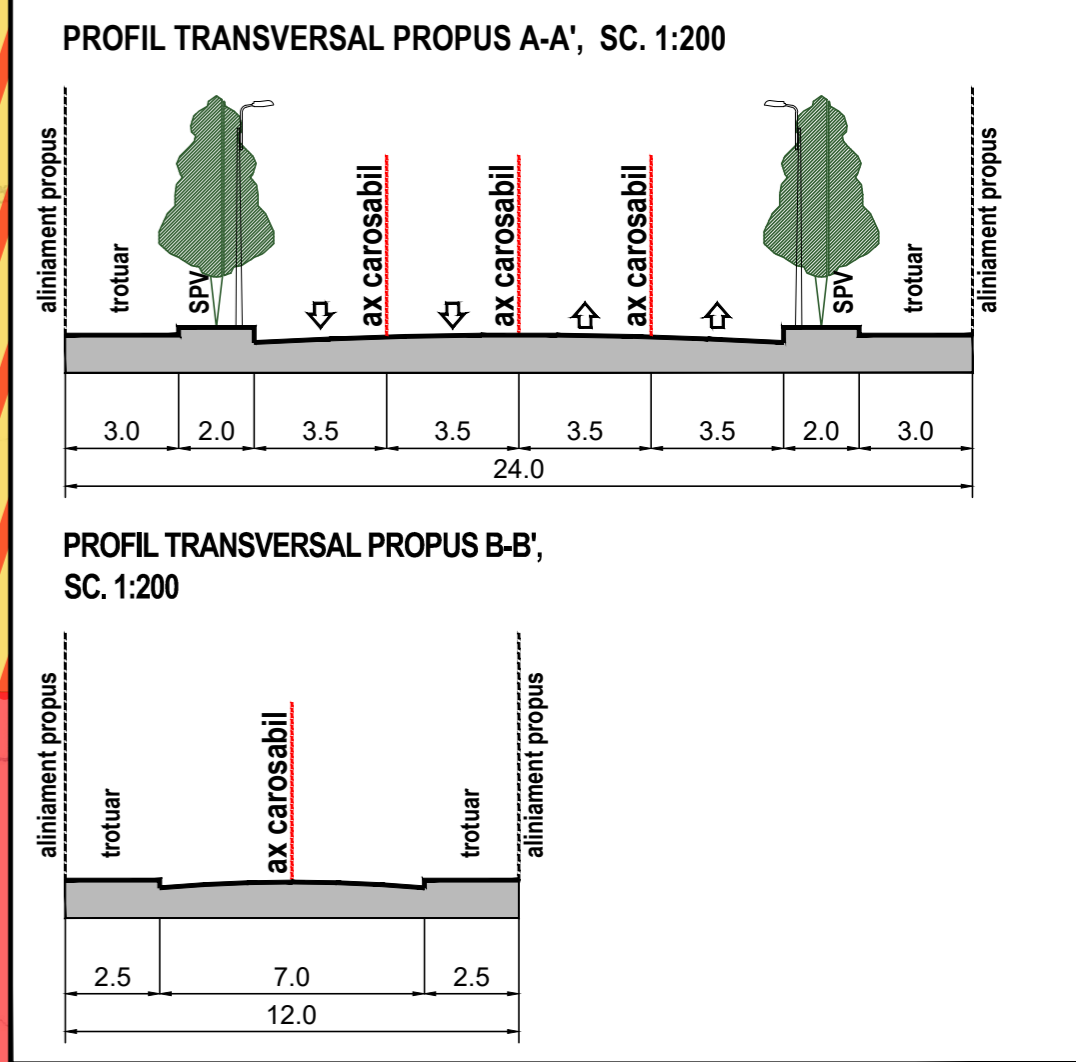
REGLEMENTARI URBANISTICE

- CONȘTIINȚĂ DE PROPRIETATE
- C1. Clădire pentru invatamant dual cu teren de sport, regim de înălțime - P+3E+Etaj tehnic (21 m)
  - C2. Cămin, regim de înălțime - Ds+P+11E+Etaj tehnic (45 m)
  - C3. Clădire multifuncțională Invatamant dual, regim de înălțime - Parter (7.5 m)
  - C4. Cămin, regim de înălțime - Ds+P+11E+Etaj tehnic (45 m)
  - C5. Cămin-apartamente, regim de înălțime - Ds+P+11E+Etaj tehnic (45 m)
  - C6. Spațiu multifuncțional-comercial și alimentatie, regim de înălțime - Ds+P+1E+Etaj tehnic (12 m)
  - C7.1. Clădire birouri, regim de înălțime - 3S+P+2E (14 m)
  - C7.2. Clădire birouri, regim de înălțime - 3S+P+4E (20 m)
  - C7.3. Clădire birouri, regim de înălțime - 3S+P+5E (26 m)
  - C7.4. Clădire birouri, regim de înălțime - 3S+P+8E (36 m)
  - C8. Clădire birouri, regim de înălțime - 3S+P+11E+Etaj tehnic (45 m)
- INVAȚĂMANT DUAL (LICEU, TERENURI SPORT, ATELIERE)
- LOCUIRE COLECTIVĂ (CĂMIN ȘI APARTAMENTE)
- SERVICII / BIROURI / COMERȚ
- ANEXE / PLATFORME / ECHIPAMENTE TEHNICE
- SPAȚIU VERDE NATURAL - ÎN INTERIORUL PROPRIETĂȚII
- SPAȚIU VERDE PESTE PALCĂ - ÎN INTERIORUL PROPRIETĂȚII
- SPAȚIU VERDE UTR V1a AMENAJAT - ÎN INTERIORUL PROPRIETĂȚII
- CIRCULAȚII CAROSABILE/LOCURI PARCARE PROPUSE ÎN INCINTĂ
- CONTUR SUBSOL
- PIȘTĂ DE ALERGARE
- PIȘTĂ DE BICICLETE
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE ÎN INCINTĂ
- ALINIERA DE CLĂDIRILOR CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- RETRAGERILE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE, REPREZENTATE ÎN COTE MINIME
- ACCES ÎN CLĂDIRI
- ACCES ÎN SUBSOLUL AUTO
- STACIE DE ÎNCĂRCARE PENTRU MAȘINI ELECTRICE
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN ÎN PROPRIETATE, PROPUSĂ A FI CEDATĂ, CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULAȚII PUBLICE (S = 5742 mp)

NOTĂ:

- Indicatori urbanistici: POT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportate la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafețelor necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat 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. 22/2016.
- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată".
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.1 și a imaginilor satelit google earth.
- Suprafața terenului conform extras de carte funciara nr. 36345 mp, nr. cad. 207033

PROFILI TRANSVERSALE CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, APROBAT ÎN ANUL 2016

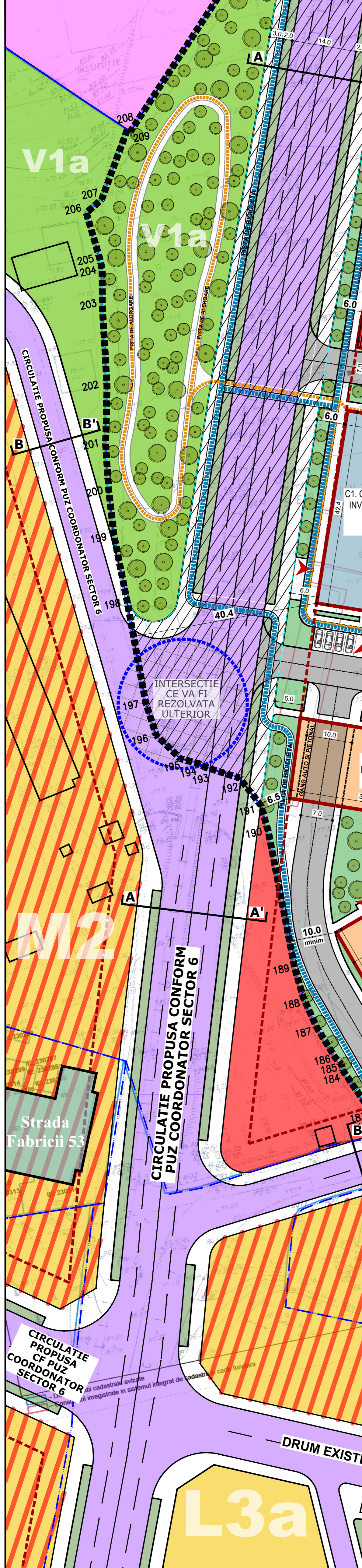


BIANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

Categorie	PUZ SECTOR 6		Existent	Propus
	UTR CB3	UTR V1a		
Suprafață totală teren (mp)	36345	36345	36345	36345
Suprafață teren cedat (mp)	0	0	0	5742
Suprafață teren rămas în CB3 (mp)	-	-	-	27458
Suprafață teren rămas în V1a (mp)	-	-	-	3145
Suprafață teren rămas în CB3+V1a (mp)	-	-	-	30603
Suprafață construită în CB3 (mp)	-	-	-	11928
Suprafață construită în V1a (mp)	-	-	-	472
Suprafață construită în CB3+V1a (mp)	-	-	-	1147
Suprafață desfășurată propusă (mp)	-	-	-	81634
Suprafață desfășurată maximă (mp)	-	-	-	137713
P.O.T. %	70,0	15,0	3,16%	70,0%
P.O.T. % propus	-	-	-	40,6%
C.U.T.	4,5	0,15	0,03	4,5
C.U.T. propus	-	-	-	2,7

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Nr.	Coordonata punctului de coordonare	Coordonata punctului de coordonare	Coordonata punctului de coordonare	Coordonata punctului de coordonare
Nr.	X (m)	Y (m)	X (m)	Y (m)
157	327889,340	582934,096	2,741	0,000
158	327886,419	582934,359	0,000	0,000
159	327885,299	582934,350	30,493	0,000
160	327853,299	582934,671	67,965	0,000
161	327853,299	582934,671	94,999	0,000
162	327823,137	582934,210	29,828	0,000
163	327823,137	582934,210	57,202	0,000
164	327240,748	582888,905	26,818	0,000
165	327236,633	582930,642	57,202	0,000
166	327209,816	582936,255	8,482	0,000
167	327209,816	582936,255	15,834	0,000
168	327197,010	582937,008	1,142	0,000
169	327189,378	582937,008	1,142	0,000
170	327186,683	582937,365	1,599	0,000
171	327186,683	582937,365	1,599	0,000
172	327182,053	582939,550	0,305	0,000
173	327182,053	582939,550	1,319	0,000
174	327175,794	582941,623	6,331	0,000
175	327169,794	582942,320	10,819	0,000
176	327169,794	582942,320	10,819	0,000
177	327171,051	582937,365	30,541	0,000
178	327170,912	582842,754	10,548	0,000
179	327167,170	582937,322	4,374	0,000
180	327169,794	582937,365	10,819	0,000
181	327169,794	582937,365	10,819	0,000
182	327170,398	582937,365	10,819	0,000
183	327171,718	582939,500	11,954	0,000
184	327181,111	582939,500	17,739	0,000
185	327181,111	582939,500	17,739	0,000
186	327192,964	582931,097	6,984	0,000
187	327192,964	582931,097	6,984	0,000
188	327192,964	582931,097	6,984	0,000
189	327206,494	582779,611	30,386	0,000
190	327206,494	582779,611	30,386	0,000
191	327242,824	582779,565	7,469	0,000
192	327242,824	582779,565	7,469	0,000
193	327253,384	582769,263	1,147	0,000
194	327253,384	582769,263	1,147	0,000
195	327256,226	582764,506	21,394	0,000
196	327256,226	582764,506	21,394	0,000
197	327269,737	582759,414	10,909	0,000
198	327269,737	582759,414	10,909	0,000
199	327306,831	582769,224	10,516	0,000
200	327306,831	582769,224	10,516	0,000
201	327306,224	582762,472	12,795	0,000
202	327306,224	582762,472	12,795	0,000
203	327306,445	582769,945	10,448	0,000
204	327303,412	582769,435	10,105	0,000
205	327303,412	582769,435	10,105	0,000
206	327376,470	582768,613	4,447	0,000
207	327376,470	582768,613	4,447	0,000
208	327392,400	582761,036	10,819	0,000
209	327392,400	582761,036	10,819	0,000
210	327420,599	582810,295	25,662	0,000
211	327420,599	582810,295	25,662	0,000
212	327466,712	582846,164	41,979	0,000
213	327473,603	582860,478	9,398	0,000
214	327464,397	582870,018	17,504	0,000
215	327472,922	582865,590	10,819	0,000
216	327480,860	582931,377	22,848	0,000
217	327489,324	582937,774	10,819	0,000
218	327491,651	582946,005	4,414	0,000



PUD APROBAT  
Strada Fabricii nr. 55A

M2

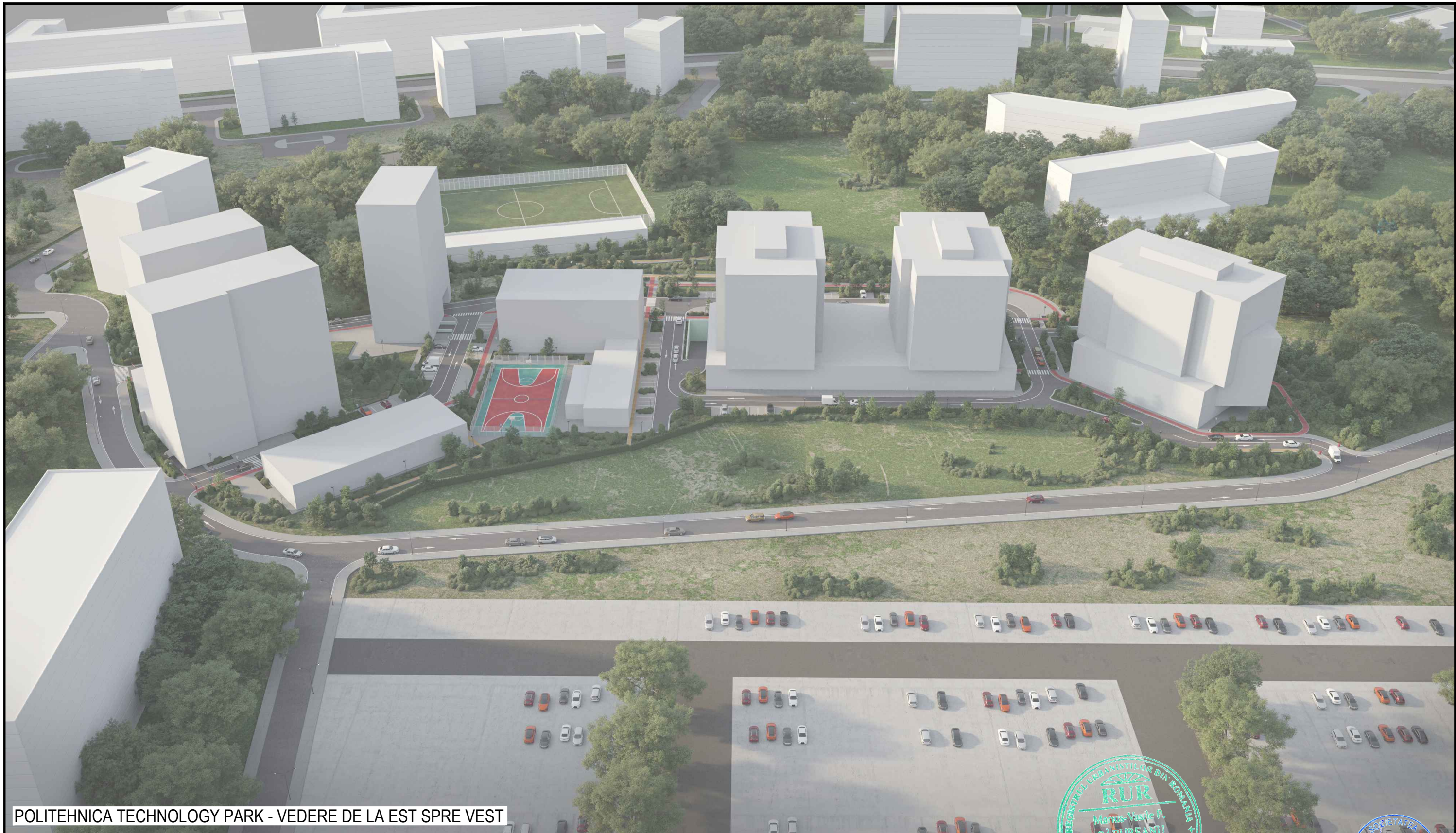
CB3

CIRCULAȚIE PROPUSĂ CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6




GRN STUDIO DESIGN S.R.L.	Titlu Proiect	Poli tehnica Technology Park
Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti 410 / 9600 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro	Beneficiar	UNIVERSITATEA POLITEHNICĂ DIN BUCUREȘTI
Sef Proiect: urb. Marius Găbureanu	Titlu Pansa	REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat: urb. Adrian Neagu	Nr. Proiect	440/2023
Proiectat: urb. Ruxandra Nedelcu	Data	06.2023
	Faza	P.U.D.
	Scara	1/500
	Nr. Plansa	U - 04





POLITEHNICA TECHNOLOGY PARK - VEDERE DE LA EST SPRE VEST



 <b>GRN</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006    CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro    office@grnstudio.ro	<b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Titlu Proiect		<b>Politehnica Technology Park</b> Bucuresti, sector 6, Strada Fabricii nr. 55, NC 207033				
	Specificatie Sef Proiect Proiectat Proiectat	Nume urb. Marius Găbureanu urb. Adrian Neagu urb. Ruxandra Nedelcu	Semnatura	Beneficiar Titlu Plansa	UNIVERSITATEA POLITEHNICĂ DIN BUCUREȘTI București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 313	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ 1	
			Nr. Proiect 440/2023	Data 03.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 01C



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 581/SF din 12.07. 2022

**ÎN SCOPUL:** desființare construcții existente, construire ansamblu cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Et. tehnic cu funcțiunea mixtă: trei imobile cu funcțiune de birouri (instituții de stat - cercetare și incubatoare), trei camine studentești, un imobil cu funcțiunea de învățământ, un imobil pentru organizare de evenimente, săli de conferințe, spații comerciale, servicii și alimentație publică, un imobil cu funcțiunea de îngrijire medicală, data center, piscină exterioară, sală fitness, terenuri de tenis și fotbal, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese, împrejmuire teren, împrejmuiți interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **UNIVERSITATEA POLITEHNICA DIN BUCUREȘTI reprezentată prin Mihai Corocăescu**, cu domiciliul / sediul în județul    -   , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul    **6**, cod poștal    -   , splaiul **Independenței** nr.    **313**, bloc    -   , scara    -   , etaj    -   , ap.    -   , telefon / fax    -   , e-mail    -   , înregistrată la nr.    **24380** din    **06.06.2022**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal    -   , str. **Fabricii** nr.    **55**, bloc    -   , scara    -   , etaj    -   , ap.    -    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 61695/30.05.2022, UNIVERSITATEA POLITEHNICA DIN BUCUREȘTI deține imobilul (construcții: seră horticola – număr cadastral 207033-C1, seră - corp F – număr cadastral 207033-C2, clădiri locuințe – număr cadastral 207033-C3, grup sanitar - corp C – număr cadastral 207033-C4, ateliere întreținere – număr cadastral 207033-C5, birouri - clădiri administrative – număr cadastral 207033-C6 și teren în suprafață de 36.473 mp - suprafața măsurată de 36.345 mp, număr cadastral 207033 – număr cadastral vechi 5689) situat în str. Fabricii nr. 55. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207033 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 44061) cu Încheierile nr. 9784/28.07.2004 (proprietate), nr. 437403/23.11.2010 (notare referat suprapunere), nr. 24736/21.04.2016 (notare actualizare informații tehnice privind re poziționare, construire).

Cu Încheierea nr. 6950/31.03.2005 se notează litigiu având ca obiect anularea Ordinului nr. 4262/16.08.2002 emis de Ministrul Educației și Cercetării.

Cu Încheierea nr. 74118/26.10.2017 se notează Sentința civilă nr. 896/12.05.2005 pronunțată de Curtea de Apel București Secția a VIII-a prin care se respinge ca neîntemeiată acțiunea reclamantului Roman Viorel în contradictoriu cu pârâțul MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII și UNIVERSITATEA POLITEHNICA DIN BUCUREȘTI.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 36.473,00 mp - suprafața măsurată de 36.345,00 mp.

**Se solicită:** desființare construcții existente, construire ansamblu cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Et. tehnic cu funcțiunea mixtă: trei imobile cu funcțiune de birouri (instituții de stat - cercetare și incubatoare), trei camine studentești, un imobil cu funcțiunea de învățământ, un imobil pentru organizare de evenimente, săli de conferințe, spații comerciale, servicii și alimentație publică, un imobil cu funcțiunea de îngrijire medicală, data center, piscină exterioară, sală fitness, terenuri de tenis și fotbal, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese, împrejmuire teren, împrejmuiți interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

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

- parțial în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

- parțial în zona **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. **P.O.T.** maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 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 putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Nr. înreg. **24380** din **06.06.2022**



**Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite construirea unui ansamblu cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Et. tehnic cu funcțiunea mixtă: trei imobile cu funcțiune de birouri (instituții de stat - cercetare și incubatoare), trei camine studentești, un imobil cu funcțiunea de învățământ, un imobil pentru organizare de evenimente, săli de conferințe, spații comerciale, servicii și alimentație publică, un imobil cu funcțiunea de îngrijire medicală, data center, piscină exterioară, sală fitness, terenuri de tenis și fotbal, 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

În zona **CB3**: **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

În zona **V1a**: **P.O.T.** maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 mp ADC/mp teren.

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.

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

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.

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

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 de 1/3 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.

Se permite amenajarea incintei - parcări, accese, alei carosabile și pietonale.

- pentru zona **CB3**: se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmirile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- pentru zona **V1a**: se recomandă împrejmuiți transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu; spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare, fie prin parapet de 0,60 metri înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona de proprietate afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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. 13^1 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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- 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, în baza unui act notarial, și fără 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 baza suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

enul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.



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

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

**Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

aviz Brigada Rutieră

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

acord vecini pentru săpături adânci

telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

aviz M.A.I.

salubritate - operator autorizat

aviz S.T.S.

transport urban

aviz A.A.C.R.

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însoțire;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;  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;

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

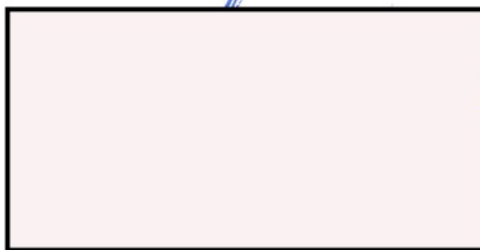
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

**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,



CIPRIAN CIUCU



Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: arh. George-Valentin B



ARH. MA... RENTIN BERA

Scutit de taxă conform art. 476, lit. e) din codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.07.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Scutit de taxă conform art. 476, lit. e) din codul fiscal.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.



## MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	<p><b>PUD POLITEHNICA TECHNOLOGY PARK</b></p> <p>1.Construire 8 corpuri de clădire: Clădire pentru învățământ dual cu teren de sport, două corpuri de clădire - cămin, un corp de clădire cămin-apartamente, o clădire multifuncțională învățământ dual, un spațiu multifuncțional – comerț și alimentație, două corpuri de clădiri de birouri, cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Etaj tehnic.</p> <p>2.Desființarea tuturor clădirilor aflate pe teren.</p> <p><b>Cerințe conform certificat de urbanism:</b></p> <p>1.Construire ansamblu cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Etaj tehnic cu funcțiune mixtă: trei imobile cu funcțiune de birouri (instituții de stat - cercetare și incubatoare), trei cămine studentești, un imobil cu funcțiunea de învățământ, un imobil pentru organizare de evenimente, săli de conferințe, spații comerciale, servicii și alimentație publică, un imobil cu funcțiunea de îngrijire medicală, data center, piscină exterioară, sală fitness, terenuri de tenis și fotbal, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese, împrejurimi teren, împrejurimi interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.</p> <p>2.Desființarea tuturor clădirilor aflate pe teren.</p>
Amplasament:	<b>Strada Fabricii nr. 55, sector 6, mun. București, N.C. 207033</b>
Suprafață teren:	<b>Conform măsuratori 36345 mp</b> , conform acte de proprietate 36473 mp
Beneficiar:	<b>UNIVERSITATEA POLITEHNICĂ DIN BUCUREȘTI</b> Municipiul București, sector 6, Splaiul Independenței nr. 313
Proiectant:	<b>Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL</b> , Strada Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: <a href="mailto:office@grnstudio.ro">office@grnstudio.ro</a>
Faza proiectare:	<b>PUD</b>
Data elaborării:	<b>FEBRUARIE 2023 (actualizat 11.05.2023)</b>
Proiect nr.	<b>440 / 2023</b>



## 2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

### 2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație are ca scop construirea a 8 corpuri de clădire denumite POLITEHNICA TECHNOLOGY PARK împărțite astfel: Clădire pentru învățământ dual cu teren de sport, două corpuri de clădire - cămin, un corp de clădire cămin-apartamente, o clădire multifuncțională învățământ dual, un spațiu multifuncțional - comerț și alimentație, două corpuri de clădiri de birouri, cu regim maxim de înălțime 3S+P+11E+Etaj tehnic, platforme îngropate pentru gunoi (europubele), rezervoare pentru colectare ape pluviale, bazine retenție îngropate, posturi trafo, amenajare accese în incintă, circulații carosabile și pietonale, locuri de parcare exterioare, stații pentru încărcare mașini electrice, amenajare piste bicicletă, amenajare pistă alergare, amenajare spații verzi de incintă, împrejurimi interioare, împrejurimi teren.

### 2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, strada Fabricii nr. 55 este proprietatea Statului Român în administrarea UNIVERSITĂȚII POLITEHNICA DIN BUCUREȘTI, conform Ordinului nr. 4262/16.08.2002 și a Anexei nr. 2 (teren proprietate publică a statului). Folosință actuală a terenului este de curți - construcții (teren și construcții) și nu are sarcini înscrise pe el. Imobilul se află în zona fiscală B.

### 2.3. Regimul tehnico-economic:

Conform **PUZ** Coordonator Sector 6 aprobat 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, terenul se află:

- parțial în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali: POT max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri, CUT max = 4,5 mp ADC/mp teren, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- parțial în zona **V1a** - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri și plantații de aliniament ale principalelor artere principale sau secundare, plantații aferente ale promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale: POT max = 15% (inclusiv construcții + circulații + platforme), CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ** Coordonator Sector 6 aprobat 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.

Terenul se afla în zonă cu servitute aeronautică - zona 6, conform **PUZ** Coordonator Sector 6 aprobat.

### 2.4. Vecinătățile terenului:

Vecinătățile amplasamentului - strada Fabricii nr. 55 sunt următoarele:

-la N: terenuri și drumuri

-la E: terenuri proprietate

-la V: terenuri ce aparțin

-la S: arteră publică de circulație - strada Fabricii.



## 2.5. Situația existentă – caracteristici:

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici situația pe teren se prezintă astfel:

- Suprafață totala teren = 36.345 mp (100%)
- Suprafață circulației în incintă = 943 mp (2,59%)
- Suprafață cale ferată dezafectată = 3.982 mp (10,96%)
- Suprafață liberă / neamenajată / vegetație spontană = 30.273 mp (83,29%)
- Clădiri existente pe teren ce urmează a fi demolate :
  - C1 - Seră horticolă (Sc = 352 mp)
  - C2 - Seră Corp F (Sc = 398 mp)
  - C3 - Clădire de locuit (Sc = 205 mp)
  - C4 - Grup sanitar (Sc = 6 mp)
  - C5 - Ateliere întreținere (Sc = 86 mp)
  - C6 - Birouri – clădiri administrative (Sc = 100 mp)
- Suprafață construită existentă totală = 1.147 mp (3,16%)
- Suprafață desfașurată existentă totală = 1.147 mp
- POT existent = 3.16%
- CUT existent = 0,03

## Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastral 207033 este situat în zona Universității Politehnice din București și ca zona extinsă se situează între șoseaua Virtuții în partea de vest, splaiul Independenței în partea de nord, bulevardul Doina Cornea în partea de est și bulevardul Iuliu Maniu în partea de sud.

Accesul auto și pietonal, la teren se face din strada Fabricii, artera de categoria a III-a.

## 2.6. Situația propusă – caracteristici:

Scopul proiectului constă în construirea a 8 (opt) corpuri de clădire în cadrul incintei strada Fabricii nr. 55, corpuri ce vor avea următoarele caracteristici (destinații, retrageri, dimensiuni, suprafețe, înălțimi):

**1. CLĂDIRIA C1. CLĂDIRIE PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL CU TEREN DE SPORT** este amplasată în partea de centru-sud a terenului, zona adiacentă viitoarei artere de circulație propusă conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat. Clădirea C1 se află pe alinierea față de noul aliniament al viitoarei artere de circulație (aliniere impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat), la minim 40,40 metri față de limita de proprietate vestică, la o distanță de minim 9,00 metri față de limita de proprietate estică, la minim 25,00 metri față de corpul de clădire propus C4 la sud și la minim 14,00 metri față de corpul de clădire propus C7; dimensiunile maxime ale edificabilului sunt: 42,4m x 67,0m pentru clădire și 22,0m x 42,0m pentru terenul de sport. Corpul C1, clădire pentru învățământ dual are suprafața construită la sol de 1685 mp, suprafața desfășurată de 4575 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = P+3E+Etaj tehnic (21 metri) și Teren de sport amenajat la sol – cu suprafața amenajată de 924 mp.



**2. CLĂDIREA C2. CĂMIN** amplasată în partea sudică a terenului, adiacent străzii Fabricii, se află la minim 10,00 metri față de limita de proprietate sudică, alipită de clădirea propusă C6 în partea de vest, la minim 18,50 metri față de corpul de clădire propus C3 și are dimensiuni maxime la teren de 19,2m x 44,6m cu o suprafață construită la sol de 817 mp și o suprafață desfășurată de 10621 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = Ds+P+11E+Etaj tehnic (45 metri).

**3. CLĂDIREA C3. CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL** amplasată în partea de sud-est a terenului, adiacentă străzii Fabricii, se află la minim 7,00 metri retragere față de limita de proprietate sudică, la minim 18,50 metri față de clădirea propusă C2, la minim 10,00 retragere față de limita de proprietate din est și la minim 26,00 metri față de clădirea propusă C1. Clădirea C3 se află în interiorul alinierii față de noul aliniament al strazii Fabricii (alinieră impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat). Dimensiunile maxime ale edificabilului sunt de 20,1m x 49,2m. Suprafața construită la sol este de 988 mp și suprafața desfășurată este de 988 mp, regimul maxim de înălțime - RH = Parter (7,50 metri).

**4. CLĂDIREA C4. CĂMIN** amplasată în partea de sud-vest a terenului, în zona adiacentă viitoarei artere de circulație propusă. Clădirea C4 se află pe alinierea față de noul aliniament al viitoarei artere de circulație (alinieră impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat), la o distanță de minim 6,50 metri față de limita de proprietate din partea de vest a terenului, în partea de sud este retrasă cu minim 9,50 metri față de clădirea propusă C6 și în partea de nord se află la o distanță de minim de 25,00 metri față de clădirea propusă C1. Dimensiunile maxime ale edificabilului în plan sunt de 32,5m x 17,6m; Suprafața construită la sol este de 576 mp iar Suprafața desfășurată este de 7488 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = Ds+P+11E+Eth (45 metri).

**5. CLĂDIREA C5. CĂMIN-APARTAMENTE** este amplasată în partea sudică a terenului, la o distanță de minim 16,0 metri de clădirea propusă C4 în partea de nord, alipită de clădirea propusă C6 în partea de est, se află la minim 7,00 metri distanță față de limita de proprietate în partea de sud a terenului și la minim 10,00 metri în partea de vest a terenului. Clădirea C5 se află pe alinierea față de noul aliniament al strazii Fabricii (alinieră impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat). Dimensiunile maxime ale edificabilului în plan sunt de 17,2m x 43,6m. Suprafața construită la sol este de 715 mp iar Suprafața desfășurată este de 7953 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = Ds+P+11E+Eth (45 metri).

**6. CLĂDIREA C6. SPAȚIU MULTIFUNCȚIONAL – COMERCIAL ȘI ALIMENTAȚIE** este amplasată în partea sudică a terenului, se afla la o distanță de minim 9,50 metri față de clădirea propusă C4 la nord, alipită de clădirea propusă C2 la est, alipită de clădirea propusă C5 la vest, se află la minim 7,00 metri față de limita de proprietate în partea de sud. Clădirea C6 se află pe alinierea față de noul aliniament al străzii Fabricii (alinieră impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat). Dimensiunile maxime ale edificabilului în plan sunt de 18,5m x 44,6m; Suprafața construită la sol este de 822 mp iar Suprafața desfășurată este de 2280 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = Ds+P+1E+Eth (12 metri).



**7. CLĂDIREA C7. CLĂDIRE BIROURI** – amplasată în partea de centrală a terenului, în zona adiacentă viitoarei artere de circulație propusă. Clădirea C7 se află pe alinierea față de noul aliniament al viitoarei artere de circulație (aliniere impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat), la o distanță de minim 28,70 metri față de limita de proprietate din partea de vest a terenului, în partea de sud se află la o distanță de minim 14,00 metri față de clădirea propusă C1, se află la o distanță de minim de 10,00 metri față de limita de proprietate din est a terenului, iar în partea de nord la o distanță de minim de 16,00 metri față de clădirea propusă C8. Dimensiunile maxime ale edificabilului în plan sunt de 46m x 96,2m; Suprafața construită la sol este de 4381 mp iar Suprafața desfășurată este de 23940 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim pentru clădirea C7.1. = 3S+P+2E (14 metri), RH maxim pentru clădirea C7.2. = 3S+P+4E (20 metri), RH maxim pentru clădirea C7.3. = 3S+P+5E (26 metri), RH maxim pentru clădirea C7.4. = 3S+P+8E (36 metri).

**8. CLĂDIREA C8. CLĂDIRE BIROURI** – amplasată în partea de nord a terenului, în zona adiacentă viitoarei artere de circulație propusă conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat. Clădirea C8 se află în interiorul alinierii față de noul aliniament al viitoarei artere de circulație (aliniere impusă 6 metri conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat), la o distanță de minim 31,50 metri față de limita de proprietate din partea de vest a terenului, în partea de sud se află la o distanță de 16,00 metri față de clădirea propusă C7, se află la o distanță de minim de 14,00 metri față de limita de proprietate din sud-est a terenului, se află la o distanță de minim de 25,50 metri față de limita de proprietate din est a terenului iar în partea de nord la o distanță de minim de 5,00 metri față de limita de proprietate. Dimensiunile maxime ale edificabilului în plan sunt de 37,2m x 67,5m; Suprafața construită la sol este de 1943 mp iar Suprafața desfășurată este de 23316 mp, regimul maxim de înălțime - RH maxim = 3S+P+11E+Eth (45 metri).

### **BILANT SUPRAFETE CLĂDIRI – UTR CB3**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață construită	Regim de înălțime	Suprafață desfășurată
1.	CLĂDIREA C1. CLĂDIRE PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL	1685 mp	P+3E+ETAJ TEHNIC (21m)	4575 mp
	<i>TEREN DE SPORT</i>	<i>924 mp</i>	<i>amenajat la sol</i>	-
2.	CLĂDIREA C2. CĂMIN	817 mp	Ds+P+11E+Etaj tehnic (45m)	10621 mp
3.	CLĂDIREA C3. CLĂDIRE MULTIFUNCȚIONALĂ ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL	989 mp	PARTER (7.5m)	989 mp
4.	CLĂDIREA C4. CĂMIN	576 mp	Ds+P+11E+Etaj tehnic (45m)	7488 mp
5.	CLĂDIREA C5. CĂMIN-APARTAMENTE	715 mp	Ds+P+11E+Etaj tehnic (45m)	7953 mp
6.	CLĂDIREA C6. SPAȚIU MULTIFUNCȚIONAL – COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE	822 mp	Ds+P+1E+Etaj tehnic (12m)	2280 mp
7.	CLĂDIREA C7.1 CLĂDIRE BIROURI	1504 mp	3S+P+2E (14m)	4512 mp
7.	CLĂDIREA C7.2 CLĂDIRE BIROURI	780 mp	3S+P+4E (20m)	3900 mp
7.	CLĂDIREA C7.3 CLĂDIRE BIROURI	1115 mp	3S+P+5E (26m)	6690 mp



7.	CLĂDIREA C7.4 CLĂDIRE BIROURI	982 mp	3S+P+8E (45m)	8838 mp
8.	CLĂDIREA C8. CLĂDIRE BIROURI	1943 mp	3S+P+11E+Etaj tehnic (45m)	23316 mp
ST.	SUPRAFAȚA TOTALĂ A CLĂDIRILOR	11928 mp	-	81162 mp

**BILANT SUPRAFETE AMENAJARI – UTR V1a**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață construită	Regim de înălțime	Suprafață desfășurată
1.	CIRCULAȚII PIETONALE, PISTĂ DE ALERGARE, AMENAJĂRI	472 mp	amenajare la sol	472 mp

**BILANT SUPRAFETE UTR CB3 + UTR V1a**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață construită (mp)	Suprafață desfășurată (mp)
1.	UTR CB3	11928	81162
2.	UTR V1a	472	472
3.	SUPRAFAȚA TOTALĂ	12400 mp	81634 mp

**Prevederi PUD:**

Unitate teritorială de referință conform PUZ Coordonator sector 6:

- parțial în zona **CB3** – subzona poliilor urbani principali: POT max = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri, CUT max = 4,5 mp ADC/mp teren, pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
- parțial în zona **V1a** – subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – parcuri, grădini, scuaruri și plantații de aliniament ale principalelor artere principale sau secundare, plantații aferente ale promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale: POT max = 15% (inclusiv construcții + circulații + platforme), CUT max = 0,2 mp ADC/mp teren.
- Regim de construire: izolat și cuplat.
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire și servicii/birouri.
- Retrageri minime față de noul aliniament, retrageri laterale și spate de lot, edificabil maxim pentru tot UTR CB3:
  - Spre NORD la minim 5,00 metri până la limita de proprietate;
  - Spre EST la minim 9,00 metri până la limita de proprietate;
  - Spre SUD la minim 6,00 metri până la limita de proprietate;
  - Spre VEST la minim 6,50 metri până la limita de proprietate și tot pe latura din vest 6 metri față de noul aliniament al viitoarei artere de circulație, conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat.



**INDICATORI URBANISTICI APROBATI cf. PUZ SECTOR 6 - UTR CB3:**

- POT maxim cf. PUZ SECTOR 6 = 70,0%
- CUT maxim cf. PUZ SECTOR 6 = 4,5 mp ADC/mp teren

**INDICATORI URBANISTICI APROBATI cf. PUZ SECTOR 6 - UTR V1a:**

- POT maxim cf. PUZ SECTOR 6 = 15,0%
- CUT maxim cf. PUZ SECTOR 6 = 0,2 mp ADC/mp teren

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

- Suprafață totală teren proprietate = 36345 mp
- Suprafață teren cedat pentru circulații publice = 5742 mp
- Suprafață teren rămas în utr CB3 = 27458 mp
- Suprafață teren rămas în utr V1a = 3145 mp
- **Suprafață totală teren (utr CB3 + utr V1a) = 30603 mp**
- POT propus = 40,6%
- CUT propus = 2,7 mp ADC/mp teren
- Suprafață construită propusă (CB3) = 11.928 mp
- Suprafață amenajată alei pietonale (V1a) = 472 mp
- Suprafață construită totală = 12.400 mp
- Suprafață desfășurată propusă (CB3+V1a) = 81.634 mp
- Înălțimea maximă totală = 45,00 m
- Regim maxim de înălțime = 3S+P+11E+Eth

Cele 8 corpuri de clădire propuse se încadrează în indicatorii urbanistici pentru zonele **UTR CB3** și **UTR V1a**, conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Spațiul verde va fi de minim = 30% din suprafața terenului. Sunt propuși pe teren amenajarea a 400 de copaci noi sau relocați în aceeași suprafață de teren, după operațiunile de amenajare a circulațiilor publice propuse conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat,

Orientarea față de punctele cardinale și asigurarea însoririi conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, anexa-art.3, alin (1): amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*, asigurarea iluminatului natural.

Corpurile de clădire existente pe teren C1, C2, C3, C4, C5, C6 urmează să fie demolate.

**Circulații și accese:**

Terenul studiat cu nr. cadastral 207033 este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism.

**Parcarea și gararea** autovehiculelor se va realiza în incinta proprie, în cele 3 subsoluri propuse pentru clădirile de birouri, respectiv la sol, iar pentru clădirile de învățământ - cămine și apartamente vor fi desfășurate la sol cât și la demisol și vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Necesarul minim de locuri de parcare va fi calculat conform Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 5 „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată/utilă”.



## **2.7. Utilitățile:**

### Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

### Canalizarea:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea prin separatoare de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazine de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

### Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unor posturi de transformare electrice.

### Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se vor amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

### Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

### Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor.

Întocmit: urb. Marius Gabureanu

actualizat: 05.2023

