

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

NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCTIONALA - M2a		ZONA FUNCTIONALA - M2b		ZONA FUNCTIONALA - M2c		ZONA FUNCTIONALA - M2d		TOTAL TEREN
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. Strada Pomilor nr. 17 - Strada Dudului nr. 41, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013	PROPUS PRIN P.U.D.	EXISTENT CONFORM P.U.Z. Strada Pomilor nr. 17 - Strada Dudului nr. 41, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013	PROPUS PRIN P.U.D.	EXISTENT CONFORM P.U.Z. Strada Pomilor nr. 17 - Strada Dudului nr. 41, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013	PROPUS PRIN P.U.D.	EXISTENT CONFORM P.U.Z. Strada Pomilor nr. 17 - Strada Dudului nr. 41, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013	PROPUS PRIN P.U.D.	
1	SUPRAFATA TEREN	60.965	15.179	60.965	15.179	60.965	15.179	60.965	15.179	76.144
2	P.O.T. maxim	46	25	46	25	46	25	46	25	-
3	C.U.T. maxim	3.95	2.4	3.95	2.4	3.95	2.4	3.95	2.4	-
4	SUPRAFATA CONSTRUITA	28.043.90	46	3.794.75	25	28.043.90	46	3.794.75	25	31.838.65
5	SUPRAFATA DESFASURATA *	240.811.75	-	36.429.60	-	240.811.75	-	36.429.60	-	277.241.35
6	SPATIUL VERDE **	18.289.50	30	4.553.70	30	18.289.50	30	4.553.70	30	-
7	R. H. maxim	3S+P+1E/P+4E/P+1E/0E/P+25E/P+35E	3S+P+2E/P+3E/P+6E/P+16E	3S+P+14E	3S+P+14E	3S+P+14E	3S+P+14E	3S+P+14E	3S+P+14E	-
8	R. H. maxim	110 m	60 m	65 m	65 m	65 m	65 m	65 m	65 m	-

\* Realizarea oricarei constructii noi va fi conditionata de amenajarea si intretinerea corespunzatoare a unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurata o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de tala arbusorilor sau pomilor mici si conditii de drenare a excesului de umiditate.

**TABEL DE COORDONATE - STEREO 70**  
NR. CAD. 240339

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari D(i,+1)	
X [m]	Y [m]		
1C	330050.758	581970.778	15.209
2C	330036.986	581964.325	11.826
3C	330026.279	581959.304	12.870
4C	330014.625	581953.844	18.144
5C	329998.192	581946.152	1.725
6C	329996.654	581945.371	0.056
7C	329996.627	581945.420	16.124
8C	329982.029	581938.572	11.982
9C	329971.176	581933.495	9.425
10C	329962.641	581929.496	0.241
11C	329962.425	581929.388	0.131
12C	329962.304	581929.338	3.060
13C	329959.532	581928.042	0.098
14C	329959.510	581927.946	2.525
15C	329958.954	581925.483	7.811
16C	329961.781	581918.201	13.104
17C	329949.824	581912.839	10.889
18C	329939.882	581908.397	3.504
19C	329936.685	581906.963	37.570
20C	329922.354	581941.692	3.478
21C	329919.938	581944.194	8.971
22C	329910.968	581944.338	8.565
23C	329907.625	581952.224	18.763
24C	329890.127	581945.450	4.200
25C	329885.927	581945.471	21.635
26C	329865.871	581937.357	210.881
27C	329861.136	581856.431	9.201
28C	329873.324	581847.494	143.683
29C	3298718.649	581711.147	68.289
30C	3298745.012	581648.152	170.822
31C	329892.754	581713.707	85.669
32C	329885.088	581737.378	4.950
33C	329889.123	581740.245	7.669
34C	329890.424	581747.803	1.754
35C	329889.909	581749.480	4.672
36C	329894.273	581751.149	21.438
37C	329894.280	581772.587	3.842
38C	329892.295	581775.876	6.422
39C	329890.543	581781.679	6.583
40C	329887.534	581787.848	2.254
41C	329887.646	581790.199	2.173
42C	329886.313	581791.915	5.710
43C	329884.070	581797.166	9.914
44C	329880.175	581806.283	4.355
45C	329878.473	581810.292	42.952
46C	329861.607	581849.794	7.314
47C	329858.730	581856.518	2.158
48C	329857.880	581858.502	3.975
49C	329861.596	581859.913	50.922
50C	330009.194	581878.010	30.164
51C	330037.387	581888.734	2.876
52C	330040.130	581889.600	17.443
53C	330056.383	581895.932	73.467
54C	330082.086	581827.108	42.464
55C	330121.730	581842.324	40.343
56C	330106.112	581879.521	7.792
57C	330113.159	581882.846	0.594
58C	330112.957	581883.405	12.335
59C	330108.763	581895.005	9.875
60C	330117.931	581898.675	27.794
61C	330107.116	581924.279	4.027
62C	330110.853	581925.779	4.003
63C	330109.312	581929.473	8.184
64C	330116.904	581932.529	11.437
65C	330127.499	581936.835	15.372
66C	330141.571	581943.021	42.522
67C	330125.343	581962.325	30.549
68C	330096.294	581968.126	4.239
69C	330096.854	581972.113	8.898
70C	330087.538	581968.789	6.301
71C	330081.608	581966.638	17.625
72C	330065.018	581960.688	2.716
73C	330062.310	581960.892	15.205

**P.U.D. "DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI MIXTE, CU REGIM DE INALTIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCES AUTO, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI"**

STR. DUDULUI, NR. 41, 240339, SECTOR 6, BUCURESTI

**U03.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA - ETAPA DE PERSPECTIVA**

**LEGENDA**

- Limita zona studiata
- Limita P.U.Z. "Str. Pomilor nr. 15 - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013
- Limita teren ce a generat PUD (N.C. 240339)
- Limita U.T.R. conf P.U.Z. "STR. POMILOR NR. 15 - STR. DURDULUI NR. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013

**ZONIFICARE FUNCTIONALA CONFORM P.U.Z. "STR. POMILOR NR. 15 - STR. DURDULUI NR. 41" APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 285/2013**

EXISTENT

- Zona locuinte individuale existente
- Zona Cercetare - Institutul Pasteur
- Zona Lacului Dambovita
- Circulatii carosabile
- Zona verde de protectie tehnica
- Zona verde de protectie lac

PROPUS

- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse
- Teren ce trece din domeniul privat in domeniul public al municipalitatii
- Structura suspendata / Pod / Piata publica
- Zona statie electrica
- Zona verde de folosinta publica
- Zona verde - amenajari de interes public - pe terase
- Drum de halaj

**REGLEMENTARI**

- Limita edificabil
- Cladiri propuse cu caracter orientativ
- Zona functiuni mixte locuinte comerț - (M2a)
- Zona functiuni mixte - servicii, birouri, hotel, spatii publice urbane - (M2b)
- Zona servicii invatamant (cresa, gradinita, scoala)
- Zona spatii verzi
- Circulatii de incinta

10,5 Cote conform P.U.Z. "Str. Pomilor nr. 15 - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013

**PROFILI STRADALE - SCARA 1:200**

SECTIUNEA 1-1 - Strazi propuse STR. POMILOR - Profil propus

SECTIUNEA 2-2 - Strazi propuse STR. F.N. - Profil propus

SECTIUNEA 3-3 - Strazi propuse STR. F.N. - Profil propus

SECTIUNEA 4-4 - Strazi propuse STR. F.N. - Profil propus

SECTIUNEA 5-5 - Strazi propuse STR. F.N. - Profil propus

Nota: Locurile de parcare se vor asigura in incinta in conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, (conform Acordului de Principiu al Comisiei Tehnice de Circulatie a P.M.B. nr. 1981503/11031 din 20.09.2021)

**VEVECO** VEVO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

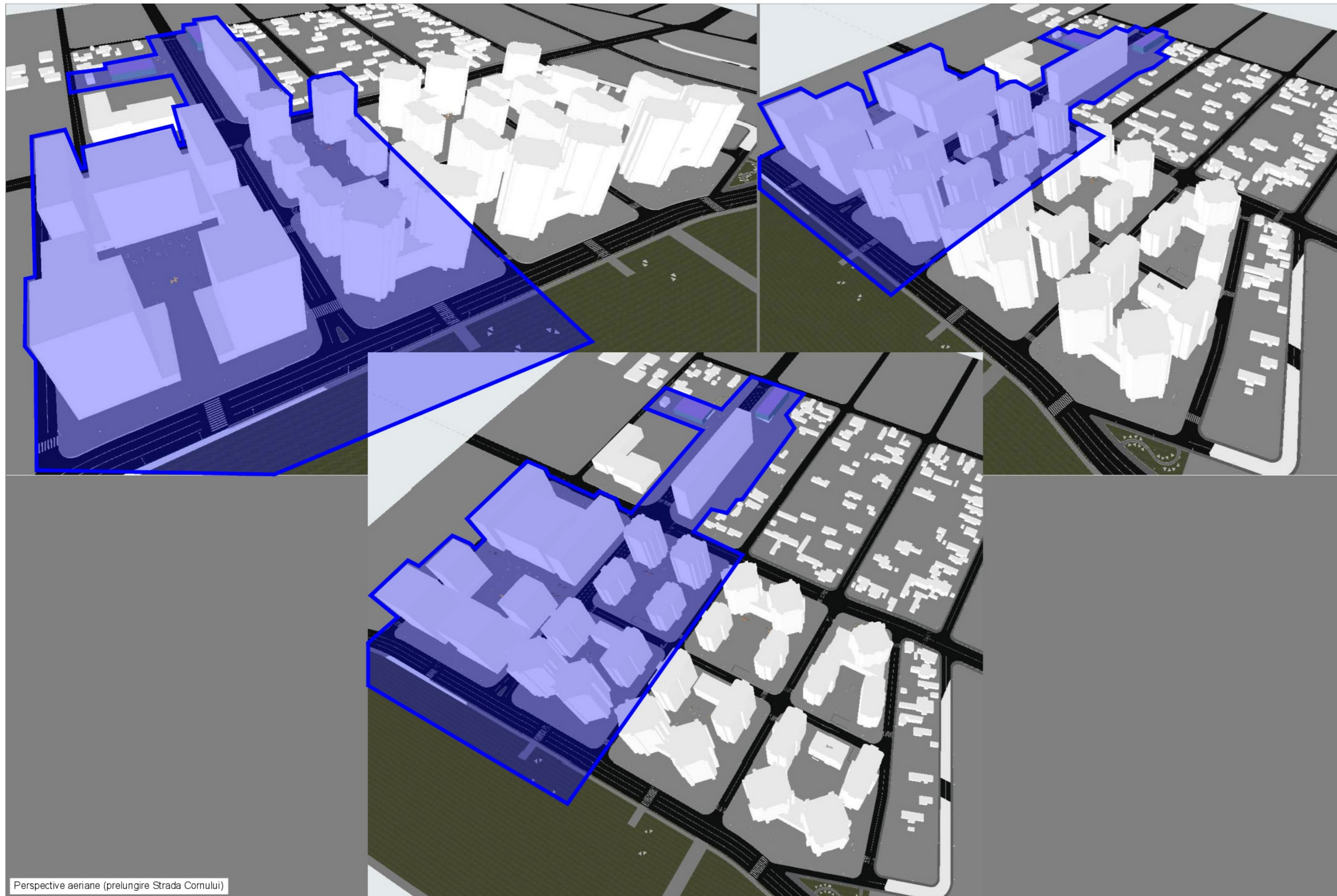
SCARA: 1:1000

DATA: SEPTEMBRIE 2013

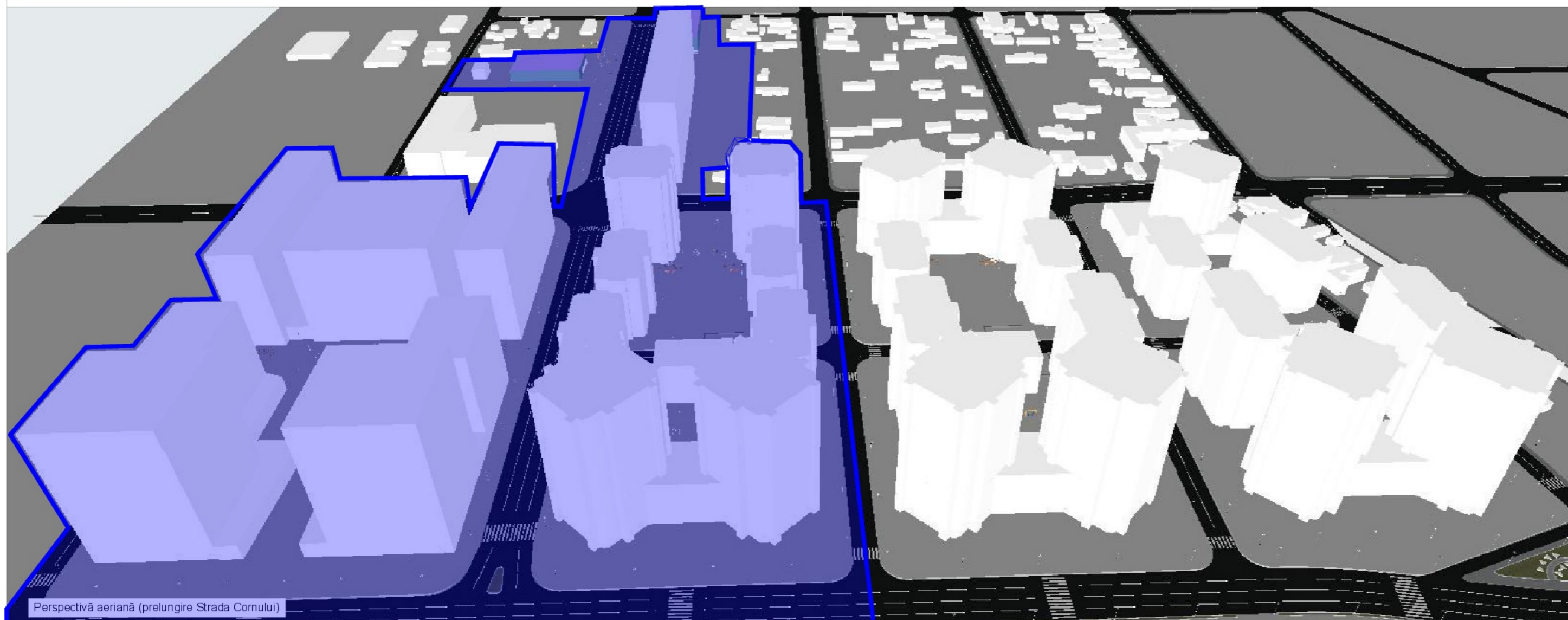
NUMUL PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA - ETAPA DE PERSPECTIVA

PLANSĂ NR. U03.2

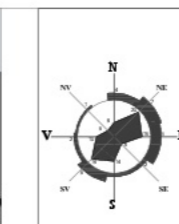
REGLEMENTARI URBANISTICE - ETAPA DE PERSPECTIVA



Perspectivă aeriană (prelungire Strada Cornului)



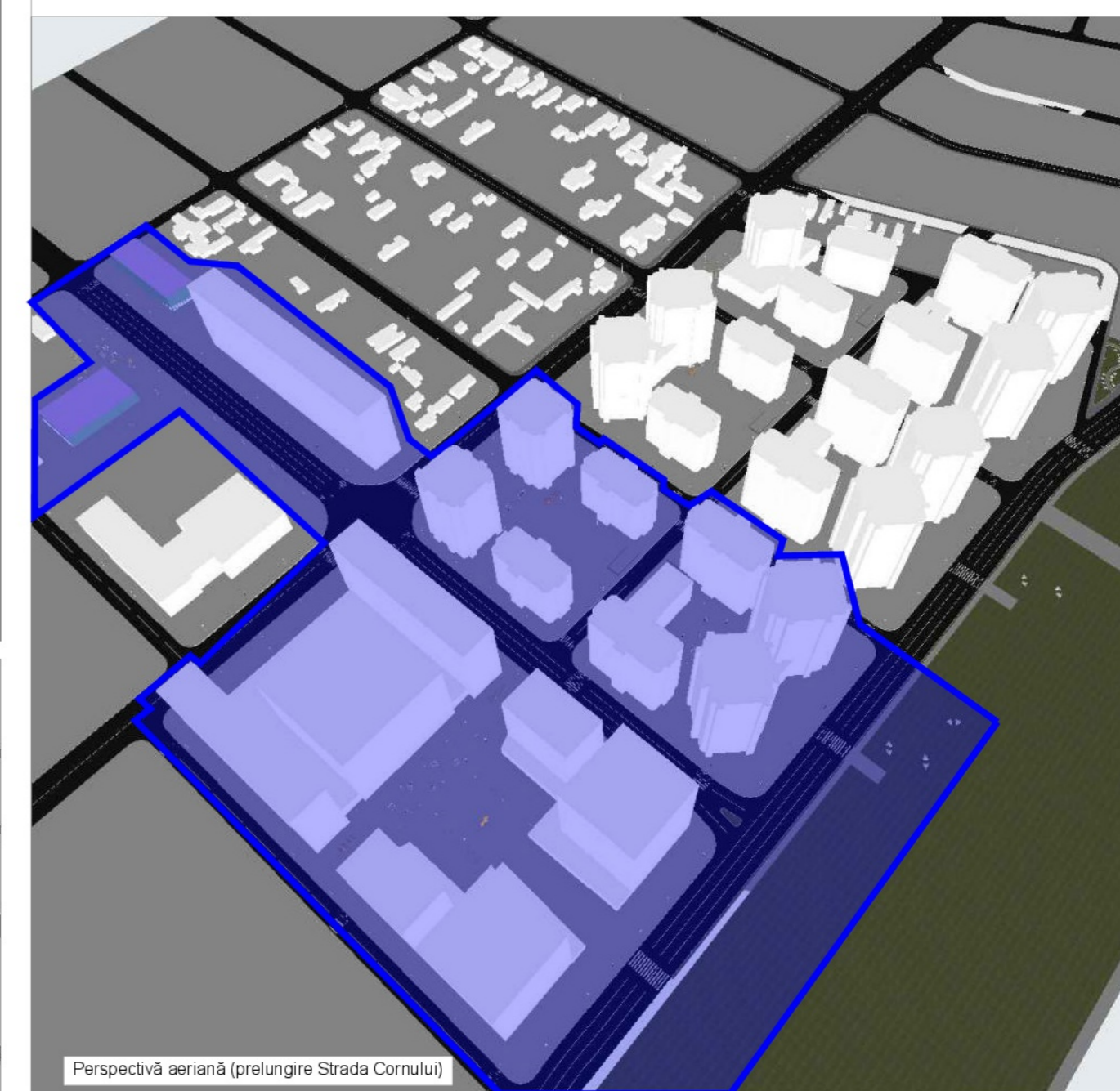
Perspectivă aeriană (prelungire Strada Cornului)



P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCES AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

STR. DUDULUI, NR. 41, 240339, SECTOR 6, BUCUREȘTI

U07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D



Perspectivă aeriană (prelungire Strada Cornului)

				Nume proiect: P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCES AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"	COD PROIECT: 3721
NOME Nume proiectant: ub. Diana Iulia Merișan VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. ub. Roxana Rusu	Nume proiectant: ub. Suzana Elena Gheorghiu ub. Ioana Daniela Rogoru ub. Anca Petricia Costan ub. Elena Nedea ub. Alexandru Georgian Chirgă ub. Andreia Stoia Virgil Profeniu	Adresa: Str. Dudului, nr. 41, sector 6, București Beneficiar: ROYAL SPAIN IMOBILIARE Sediu: Str. Bd. Energeticienilor, nr. 13-15, buclou 37a, parter, sector 3, București	DATA: SEPTEMBRIE 2023	Nume planșă: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	FAZA: P.U.D. PLANȘA NR.: U 07
MANAGER PROIECT DESTINAȚIE LOCALITATE FAZA EMITENT SPECIALITATE NR. PLAN FIȘIER REV	P F3 BUC PUD VDE URB U 07 DWG 00	Nume planșă: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D			

P.U.D. "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

*Str. Dudului, nr. 41, Sector 6, București (N.C. 240339)*



BENEFICIAR:

**ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L.**

Bulevardul Energeticienilor, nr. 13-15, Anexa Socială III, biroul nr. 37a, parter, Sector 3, București

PROIECTANT:

**VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

**Strada Dudului, nr. 41, sector 6, București**

ȘEF DE PROIECT:

**urb. Diana Iulia MERIȘAN**

DATA:

**SEPTEMBRIE 2023**

P.U.D. "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

Str. Dudului, nr. 41, sector 6, București (N.C. 240339)

## LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana - Iulia Merișă



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Rusu Roxana

urb. Suzana - Elena Gașpar

urb. Ioana Daniela Roșioru

urb. Anca Patricia Costan

urb. Bianca Raluca Ioana Nedea

urb. Alexandru Chiriță

urb. Andreea Stroia

urb. Andreea Dumitrescu

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Str. Dudului, nr. 41, Sector 6, București (N.C. 240339)*

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	3
1.2. Baza legală .....	4
1.3. Obiectivul lucrării .....	6
1.4. Surse documentare.....	6
<b>2. SITUAȚIA EXISTENTĂ</b> .....	<b>7</b>
2.1. Situația juridică a terenului .....	7
2.2. Evoluția zonei.....	7
2.3. Încadrare în localitate .....	7
2.4. Circulații carosabile și pietonale .....	8
2.5. Ocuparea terenurilor .....	9
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	9
2.7. Echiparea edilitară .....	10
2.8. Probleme de mediu.....	10
2.9. Opțiuni ale populației .....	11
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>12</b>
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	12
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	13
3.3. Modernizarea circulației .....	13
3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea .....	15
3.5. Asigurarea utilităților .....	15
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	15
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	<b>18</b>

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Str. Dudului, nr. 41, Sector 6, București (N.C. 240339)*

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<i>ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul social Bulevardul Energeticienilor, nr. 13-15, Anexa Socială III, biroul nr. 37a, Sector 3, București</i>
Proiectant:	<i>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul social în Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, București, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 371 488 936, fax +40 372 873 137</i>
Data:	<i>SEPTEMBRIE 2023</i>

## 1.2. Baza legală

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03.03.2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Legea nr. 185 din 25.06.2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;

- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- H.G. nr. 1.076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G. nr. 1.739 din 6.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- H.G. nr. 445 din 08.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- O.U.G. nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru *“DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”* în municipiul București, Sector 6, Strada Dudului, nr. 41, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 240339, cu o suprafață de **76.144** mp conform extrasului de Carte Funciară. Terenul se află în proprietatea **ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L.** conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu Încheierea de Autentificare nr. 1713 din 27.07.2007 și perfectat La Biroul Notarului Public Monica Pop prin notarul public Monica Pop.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul desființării construcțiilor existente pe teren N.C. 240339 – C1 – construcție anexă - vestiare, N.C. 240339 – C2 – construcție anexă – st. pompare, N.C. 240339 – C3 – construcție anexă – acces rezervor, N.C. 240339 – C4 – construcție anexă – acces rezervor, N.C. 240339 – C5 – construcție anexă – rezervor subteran, N.C. 240339 – C6 – construcție anexă – rezervor subteran și construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-25E pe terenul identificat cu N.C. 240339.

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. :

1. P.U.Z. „Strada Pomilor nr. 17-Str. Dudului nr. 41, sector 6”, aprobat H.C.G.M.B. nr. 285/31.10.2013;
2. P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul teren identificat cu N.C. 242026 se află în proprietatea ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L. conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu Încheierea de Autentificare sub nr. 1713 din 27.07.2007 și perfectat la Biroul Notarului Public Monica Pop prin notarul public Monica Pop.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6, având categoria de folosință "curți-construcții" și are o suprafață de 76.144 mp, conform Extrasului de Carte Funciară, identificat cu N.C. 240339, precum și construcțiile edificate pe teren, respectiv:

- construcția C1 (CA - VESTIARE) – identificată cu N.C. 240339-C1;
- construcția C2 (CA - ST.POMPARE) – identificată cu N.C. 240339-C2;
- construcția C3 (CA - ACCES REZERVOR) – identificată cu N.C. 240339-C3;
- construcția C4 (CA - ACCES REZERVOR) - identificată cu N.C. 240339-C4;
- construcția C5 (CA - REZ. SUBTERAN) – identificată cu N.C. 240339-C5;
- construcția C6 (CA - REZ. SUBTERAN) – identificată cu N.C. 240339-C6;

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 400 m față de Calea Giulești și de aproximativ 8 km față de centrul orașului.

Țesutul urban din proximitatea terenului este în curs de constituire, unde fostele zonele industriale (mici fabrici, spații de depozitare etc.) sunt înlocuite de ansambluri de locuințe colective, observându-se astfel o tendință de densificare a acestuia și de creștere a regimului de înălțime, în special prin construirea de ansambluri mixte de locuințe colective și dotări (de exemplu Aqua City Residence P+12E).

Astfel, în zonă se dezvoltă funcțiuni mixte, predominând locuirea și zonele de servicii, comerț și cercetare.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în Sectorul 6, în partea nordică a acestuia și în cea vestică a capitalei, ușor accesibil prin intermediul arterelor majore de circulație, respectiv Calea Giulești și Bulevardul Constructorilor, fiind localizată în imediata vecinătate a Lacului Morii.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 6 construcții anexă și industriale și edilitare cu regim de înălțime P – P+1E. Toate construcțiile existente pe teren vor fi demolate în baza prezentului studiu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord - teren necadastrat – Strada Granitului;

- la est - teren necadastrat și terenuri proprietate privată – nr. cad. 204965, nr. cad. 205328, nr. cad. 212427, nr. cad. 205425, nr. cad. 224242, Strada Pomilor și nr. cad. 242026;
- la sud - teren proprietate privată – nr. cad. 242225;
- la vest - terenuri proprietate privată și terenuri necadastrate – nr. cad. 237395, nr. cad. 245008, nr. cad. 227443, nr. cad. 210761, Strada Lacul Ursului și nr. 214375, nr. cad. 235989, nr. cad. 235988 și nr. cad. 241948.

## 2.4. Circulații carosabile și pietonale

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

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

La nivel local, Pe calea Giulești și Bulevardul Constructorilor sunt localizate stațiile mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat prin cele 2 linii de tramvai - linia 11 (Zetărilor – Cartier 16 Februarie), linia 44 (Cartier 16 Februarie – Vasile Pârvan) - cele 2 linii de autobuz - linia 162 (Giulești Sârbi - Gara de Nord), linia 163 (Giulești Sârbi – Piața Operei) - și linia de autobuz de noapte N110 (Piața Unirii 2 – Cartier 16 Februarie). Cea mai apropiată stație de metrou se află la o distanță de 2 km (Stația Crângași, magistrala M1).

Accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.D., se realizează prin intermediul următoarelor artere:

- dintr-o stradă de acces secundară – categoria a III-a, Strada Granitului, cu o ampriză de 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m;
- dintr-o stradă de acces secundară – categoria a III-a, Strada Dudului, cu o ampriză de 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m.
- dintr-o stradă de acces secundară – categoria a III-a, Strada Pomilor, cu o ampriză de 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m;
- dintr-o stradă de acces secundară – categoria a III-a, Strada Lacul Ursului, cu o ampriză de 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m.

Prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, se menține profilele Străzilor Granitului, Dudului, Lacul Ursului și Pomilor.

Prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, se propune un profil de 20,00 m, compus din carosabil de 14,00 m și trotuare de 2,00 m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,00 m.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu o construcții anexă și construcții industriale și edilitare.

Țesutul urban din proximitatea terenului este în curs de constituire, unde fostele zonele industriale (mici fabrici, spații de depozitare etc.) sunt înlocuite de ansambluri de locuințe colective și servicii, observându-se astfel o tendință de densificare a acestuia și de creștere a regimului de înălțime, în special prin construirea de ansambluri mixte de locuințe colective și dotări.

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină funcțiunea de locuire, dar și cercetarea și funcțiuni mixte de servicii și comerț, cele din urmă fiind 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+3E- P+4E, dar și P+10-14E propus prin investiții în curs de implementare.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional și morfologic, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se complexe rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord-est a terenului studiat. Acestea sunt completate de funcțiuni precum servicii, comerț, cercetare și învățământ, care susțin funcțiunea de locuire colectivă.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor existente (N.C. 240339-C1, N.C. 240339-C2, N.C. 240339-C3, N.C. 240339-C4, N.C. 240339-C5, N.C. 240339-C6).

## 2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din imediata proximitate precum Lacul Morii, amplasat tangențial la limita sudică a terenului studiat (complexul rezidențial propus fiind situat la 50,00 de m distanță față de oglinda de apă), Parcul Marin Preda, situat la aproximativ 1,50 km distanță și Parcul Crângași, situat la o distanță de aproximativ 2,00 km.

Totodată, terenul este localizat în imediata vecinătate, la o distanță de 400,00 m, cu Fostul Monument Insula Lacul Morii, care este înconjurat de spațiu verde cu caracter public.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al

României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

## 2.7. Echiparea edilitară

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

Au fost solicitate și obținute majoritatea avizelor din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției/construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

- Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 32900/318.837.843 din 04.07.2023**, terenul studiat este traversat de rețele distribuție gaze naturale ce impun următoarele restricții și condiționări:
  - Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie;
  - Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022;
  - Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/1910 din 13.07.2023**, lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, 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;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

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.

## 2.9. 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

Terenul este reglementat urbanistic conform Planului Urbanistic Zonal „Strada Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41, Sector 6”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 285 din data 31.10.2013 și conform reglementărilor acestuia este amplasat parțial în U.T.R. 01 - „M2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+25 niveluri cu accente înalte/zona mixtă de locuințe colective (P+4E-P+10E+25E) birouri, hotel (P+10E-P+35E)”, parțial în U.T.R. 02 - „M2b - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri/zona mixtă de locuințe colective (P+8E-P+20E) comerț, învățământ, spații verzi și stație de transformare electrică” și parțial (o fâșie în partea de sud a terenului) în U.T.R. 03 - „V5 - zona spațiilor verzi - culoar de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct)/zonă verde culoar de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct)”.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului care face obiectul prezentei documentații de urbanism, pe suprafața terenului reglementat cu U.T.R. 01 – M2a se va realiza un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-25E, iar pe suprafața de teren reglementat cu U.T.R. 02 – M2b se vor realiza o zonă de servicii învățământ (creșă, școală, grădiniță) și un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte cu regim de înălțime 3S+P+2E-3E-11E și pe suprafața de teren reglementat cu U.T.R. 03 – V5 se vor realiza și amenaja spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct).

Coeficienți urbanistici U.T.R. 01 – M2a :

- Procent maxim de ocupare a terenului  
P.O.T. = 46 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
C.U.T. = 4,50 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă  
H. max. = 110 m (P+1/P+4/P+10/P+25/P+30)

Coeficienți urbanistici U.T.R. 02 – M2b :

- Procent maxim de ocupare a terenului  
P.O.T. = 22 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
C.U.T. = 2,60 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă  
H. max. = 60 m (P/P+1/P+2/P+14)

**Coeficienți urbanistici U.T.R. 03 – V5 :**

- Procent maxim de ocupare a terenului

**P.O.T. - fără obiect**

- Coeficient maxim de utilizare a terenului

**C.U.T. - conform normelor specifice în vigoare**

- Înălțimea maximă

**H. max. - fără obiect****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.

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

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**3.3. Modernizarea circulației**

În zonă, infrastructura carosabilă este reprezentată de străzi de categoria III-a.

Accesul pe terenul care generat P.U.D. se realizează astfel:

- direct din Strada Granitului, localizată adiacent pe latura nordică a terenului, care are o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta direct din Strada Dudului, localizată adiacent pe latura vestică a terenului, care are o ampriză de 10,00 m, constituită din 7,00 m circulație carosabilă și 1,50 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- direct din Strada Lacul Ursului, localizată pe latura nord-estică a terenului, care are o ampriză de 10,00 m, constituită din 7,00 m circulație carosabilă și 1,50 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- direct din Strada Pomilor, localizată adiacent și perpendicular pe latura estică a terenului, care are o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație



carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta.

Terenul este tranzitat:

- pe direcția nord-sud de prelungirea Străzii Pleșul, propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de 20,00 m, compusă din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- pe direcția nord-sud de prelungirea Străzii Lacul Ursului, propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de 10,00 m, compusă din 7,00 m circulație carosabilă, respectiv 1,50 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- pe direcția nord-sud de artera propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de 10,00 m, compusă din 7,00 m circulație carosabilă, respectiv 1,50 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- pe direcția est-vest de prelungirea Străzii Pomilor, propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta;
- pe direcția est-vest de Strada Propusă 33/arteră propusă P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, cu o ampriză de 10,00 m, constituită din 7,00 m circulație carosabilă și 1,50 m circulație pietonală de o parte și de alta;
- în zona de sud a terenului, pe direcția est-vest, de artera propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta.

Viitoarea investiție ține cont și preia profilele propuse prin P.U.Z. "Str. Pomilor - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, precum și pe cele propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Accesul în zona studiată se face prin următoarele străzi existente: Strada Dudului, Strada Pleșul, Strada Lacul Ursului, Strada Migdalului, Strada Cornului, care sunt direcționate în Strada Grantului și respectiv în Strada Pomilor.

#### Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea

numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

### 3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

### 3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE, e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA etc..

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru *“DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-25E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”* în Municipiul București, Sector 6, Strada Dudului, nr. 41, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 240339 cu o suprafață de **76.144** mp conform extrasului de Carte Funciară.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de **învățământ (creșă, școală, grădiniță), locuințe colective și funcțiuni mixte cu regim de înălțime 3S+P+2E-3E-11E, respectiv 3S+P+4E-10E-25E**. Accesul principal se va realiza din Strada Granitului și din Strada Pomilor.

#### Indici și indicatori urbanistici propuși:

##### **M2a**

Suprafață teren = 57.600 mp

Suprafață construită maxim propusă = 26.496 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 227.520 mp

Suprafață minimă spații verzi = 17.280 mp

P.O.T. maxim propus = 46%

C.U.T. maxim propus = 3,95

H. maxim propus = 110 m

Rh. maxim propus = 3S+P+4E-10E-25E

### *M2b*

Suprafață teren = 15.194 mp

Suprafață construită maxim propusă = 3.342,68 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 39.504,4 mp

Suprafață minimă spații verzi = 4.558,20 mp

P.O.T. maxim propus = 22%

C.U.T. maxim propus = 2,60

H. maxim propus = 60 m

Rh. maxim propus = 3S+P+2E-3E-11E

### *V5*

Suprafață teren = 3.350 mp

Suprafață construită maxim propusă = 0,00 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 0,00 mp

Suprafață minimă spații verzi = 3.350 mp

P.O.T. maxim propus = fără obiect

C.U.T. maxim propus = conform normelor specifice în vigoare

H. maxim propus = 0,00 m

Rh. maxim propus = 0,00 m

### *TOTAL TEREN (M2a + M2b + V5)*

Suprafață teren = 76.144 mp

Suprafață construită maxim propusă = 29.838,68 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 267.024,40 mp

Suprafață minimă spații verzi = 25.188,20 mp

P.O.T. maxim propus = 46%

C.U.T. maxim propus = 3,95

H. maxim propus = 110 m

Rh. maxim propus = 3S+P+2E-3E-4E-10E-11E-25E

În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Str. Pomilor nr. 17 – Str. Dudului nr. 41/propus au rezultat următoarele:

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.											
N R.	DENUMIRE	EXISTENT CONFOPRM P.U.Z. STR. POMILOR NR. 17 – STR. DUDULUI NR. 41				PROPUS PRIN P.U.D.				TOTAL TEREN	
		M2a		V5		M2a		V5		mp	%
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%		
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	17.749	92,13	1.512	7,87	17.749	92,13	1.512	7,87	19.216	100
2	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ/POT	-	46	-	0	8.164,54	46	0	0	8.164,50	42,49
3	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ/CUT	-	3,95	-	0	70.108,55	3,95	0	0	70.108,55	3,95
4	SPAȚII VERZI*	-	-	-	0	5.324,70	30	1.512	100	6.836,70	35,57
5	CIRCULAȚII ȘI AMENAJĂRI	-	-	-	0	4.259,76	24	0	0	4.215,99	21,94
6	Rh. maxim	P+1/P+4/P+10/P+ 25/P+30		0		3S+P+4E-10E-23E		0		3S+P+4E-10E-23E	
7	H. maxim (metri)	110		0		110		0		110	

\* 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;

#### Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: - aliniamentul nou Str. Granitului - min. 24,0 m; - aliniamentul nou prelungirea Str. Pomilor – min. 10,00 m;
- față de limita de vest: - aliniament str. Dudului - min. 5,0 m; - aliniament strada propusă – min. 5,50 m;
- față de limita de sud: - aliniamentul nou: min. 9,00 m;
- față de limita de est: - aliniamentul nou: min. 7,50 m;

#### Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Strada Granitului, Strada Dudului, Strada Lacul Ursului și Strada Pomilor.

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

#### 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 funcțiunile de locuire, cercetare, servicii, comerț, cu regim de înălțime cuprins între P+4E și P+14, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

SEPTEMBRIE 2023



it,  
urb. [redacted] tan  
urb. Suzana Elena Gașpar



Sef proiect,  
a Merișan

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1134/41 D din 13.12. 2022

**ÎN SCOPUL:** desființare construcții existente și construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-25E, realizare accese auto, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L.** reprezentată de **S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul           , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal           , b-dul Energeticienilor nr. 13-15, bloc           , scara           , etaj           , ap.           , Anexa Socială III, biroul 37a, telefon / fax           , e-mail           , înregistrată la nr. 42175 din 16.09.2022, cu completările înregistrate la nr. 47930 din 19.10.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal           , str. Dudului nr. 41, 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 și a documentației de urbanism faza P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41”, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013.

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 Actului de dezmembrare autenticat de notarul public Florina Dobre sub nr. 466/14.05.2021, S.C. ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L. deține lotul 1 compus din CA - vestiare, număr cadastral 240339-C1, CA - stație pompare, număr cadastral 240339-C2, CA - acces rezervor, număr cadastral 240339-C3, CA - acces rezervor, număr cadastral 240339-C4, CA - rezervor subteran, număr cadastral 240339-C5, CA - rezervor subteran, număr cadastral 240339-C6 și teren în suprafață de 76.144 mp, număr cadastral 240339 din imobilul pentru care se folosește nr. 41 pe str. Dudului. Imobilul este intabulat în Cartea funciară nr. 240339 cu Încheierea nr. 52516/17.05.2021 (dezmembrare, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare recepția propunerii de dezmembrarea imobilului în două loturi identificate cu numerele cadastrale 237394 și 237395, notare recepția propunerii de dezmembrare a imobilului în două loturi identificate cu numerele cadastrale 240339 și 240340).

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: construcții și teren în suprafață de 76.144 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă și construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-25E, realizare accese auto, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013.

Pentru zona M2a - P.O.T. maxim = 46%; C.U.T. maxim = 3,95 mp ADC/mp teren; R maxh = 3S+P+1E/P+4E/P+10E/P+25E/P+35E; H maxim = 110 m.

Pentru zona M2b - P.O.T. maxim = 25%; C.U.T. maxim = 2,40 mp ADC/mp teren; R maxh = 3S+P/P+2E/P+3E/P+6E/P+16E; H maxim = 60 m.

Pentru zona V3 - subzona bază de agrement și sport, parc de distracții cu acces public nelimitat.

Zona V5 - zona verde culoar de protecție față de infrastructura tehnică.

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, în baza P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41” 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 avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct, severitatea afectării putând a fi stabilită prin aviz al S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații), nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, 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, conformarea spațiilor publice.

Pentru zona M2a - P.O.T. maxim = 46%; C.U.T. maxim = 3,95 mp ADC/mp teren.

Pentru zona M2b - P.O.T. maxim = 25%; C.U.T. maxim = 2,40 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. 42175 din 16.09.2022

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

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

Se permite amenajarea peisagistică a incintei și realizarea acceselor rutiere și pietonale.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului 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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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 (1):** conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

**Notă (2):** 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 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 renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 42175 din 16.09.2022





**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂINȚARE 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  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română  
 aviz Administrația Națională „Apele Române”  
 studiu de trafic la nivelul zonei  
 acord vecini pentru săpături adânci

- transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  studiu de însorire;  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;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Achitat taxa de  768,00  lei, conform Chitanței nr.  78626  din  16.09.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  14.12.2022

Nr. înreg. 42175 din 16.09.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500, aferent imobilului situat in Str. Dudului(Fosta Calea Giulesti 333) nr. 41 sector 6, Bucuresti



IE 240339  
Str Dudului(Fosta Calea Giulesti 333), nr. 41

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
nr. 1134/41 din 13.12.2022  
ARHITECT

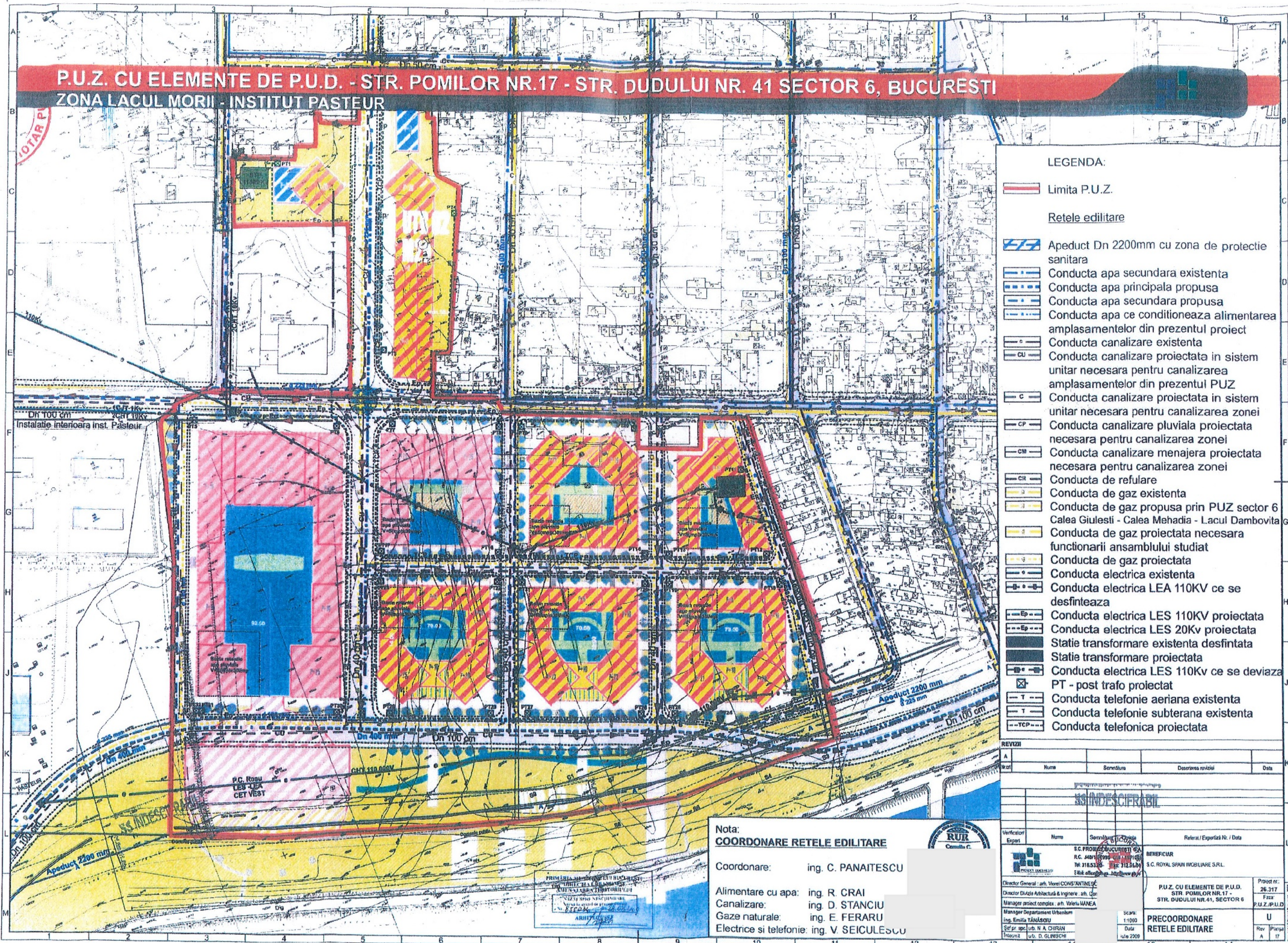
Documentatii cadastrale avizate  
Construcții înregistrate în sistemul integrat  
de cadastru și carte funciara

Ionut  
Mazare  
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2022  
Intocmit: Mazare Ionut

Semnat digital  
de Ionut Mazare  
Data: 2022.08.23  
12:17:59 +03:00



**P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. - STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR. 41 SECTOR 6, BUCURESTI**  
**ZONA LACUL MORII - INSTITUT PASTEUR**



- LEGENDA:**
- Limita P.U.Z.
  - Retele edilitare**
  - Apeduct Dn 2200mm cu zona de protectie sanitara
  - Conducta apa secundara existenta
  - Conducta apa principala propusa
  - Conducta apa secundara propusa
  - Conducta apa ce conditioneaza alimentarea amplasamentelor din prezentul proiect
  - Conducta canalizare existenta
  - Conducta canalizare proiectata in sistem unitar necesara pentru canalizarea amplasamentelor din prezentul PUZ
  - Conducta canalizare proiectata in sistem unitar necesara pentru canalizarea zonei
  - Conducta canalizare pluviala proiectata necesara pentru canalizarea zonei
  - Conducta canalizare menajera proiectata necesara pentru canalizarea zonei
  - Conducta de refulare
  - Conducta de gaz existenta
  - Conducta de gaz propusa prin PUZ sector 6 Calea Giulesti - Calea Mehadia - Lacul Dambovitia
  - Conducta de gaz proiectata necesara functionarii ansamblului studiat
  - Conducta de gaz proiectata
  - Conducta electrica existenta
  - Conducta electrica LEA 110KV ce se desfiinteaza
  - Conducta electrica LES 110KV proiectata
  - Conducta electrica LES 20Kv proiectata
  - Statie transformare existenta desfiintata
  - Statie transformare proiectata
  - Conducta electrica LES 110Kv ce se deviaza
  - PT - post trafo proiectat
  - Conducta telefonie aeriana existenta
  - Conducta telefonie subterana existenta
  - Conducta telefonica proiectata

**Nota:**  
**COORDONARE RELE EDILITARE**

Coordonare: ing. C. PANAITESCU

Alimentare cu apa: ing. R. CRAI  
 Canalizare: ing. D. STANCIU  
 Gaze naturale: ing. E. FERARU  
 Electrice si telefonie: ing. V. SEICULESCU



REVIZII			
Wzi	Numa	Semnifura	Descrierea reviziei

Verificator Expas	Nume	Semnifura	Referat / Expertiza Nr. / Data
Director General : arh. Vasile CONSTANTINESCU Director Divizia Arhitectura & Inginerie : arh. Cosmin Manager proiect complex : arh. Valeriu MANEA ing. Emilia TANASOIU Sef pr. spec. urb. N. A. CIRIAN Inginer : G. D. GLINSCHI	S.C. PROIECT BUCURESTI SA R.C. 348/1994 Tel: 318.53.35 Fax: 312.91.79 E-mail: office@proiectbucuresti.ro BENEFICIAR S.C. ROYAL SPAIN IMMOBILIARE S.R.L. P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR.41, SECTOR 6 P.U.Z. IP.U.D. Proiect nr.: 26.317 Faza: P.U.Z. IP.U.D. PRECOORDONARE RELE EDILITARE Scara: 1:1000 Data: Iulie 2009 Rev: A Planşa: U 17		

P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. - STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR.41 SECTOR 6, BUCURESTI



**REGLEMENTARI URBANISTICE - LA NIVEL TEREN P U Z**

MP	MP	PROIECTANT	STABILIT	PROIECTANT	CUT	STABILIT	NR. ETAGE	COEF. DE ACOPERIRE	SRACIA
110.000	42%	3,5	3	3	413.346	42%			

**DETALI DE CALCUL**

UTR	MP	PROIECTANT	STABILIT	PROIECTANT	CUT	STABILIT	NR. ETAGE	COEF. DE ACOPERIRE	SRACIA
UTR 02	55.000	42%	3,5	3	375.273	42%			
UTR 03	15.000	42%	3,5	3	157.573	42%			
UTR 03-15	40.000	42%	3,5	3	170.500	42%			

**BILANT TERITORIAL**

	EXISTENT		PROFUS		EFECT	
S TEREN	MP	%	MP	%	MP	%
S TEREN	110.000	100	110.000	100	110.000	100
S CONSTRUCTII	384	0,33	49.600	42	49.216	41,88 %
S CIRCULATE	795	0,67	29.529	25	28.734	24,33 %
S SPATII VERZI	0	0	38.970	33	38.970	33 %
S SPATII LIBERE NEAMPHALATE	110.010	99	0	0	110.010	99%

**BILANT SPATII VERZI**

TIP SPATIU	ZONA	SUPRAFATA MP	%
TOTAL SPATII VERZI	LA SOL (PENTRU AMENAJARE) SI PE TERASA (PESTE PARTEA DE NORD) DE BLOCURI DE LOCUINTE SI BIROURI (11 BLOCURI)	39.370	35,79 %
SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC NEELIMBAT	SPATII VERZI AMENAJATE LA SOL, PATA PUSURII SI CIRCULAREA	30410	27,65 %
SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC SELECTIV	SCHOLA, GRADINITA	3000	2,73 %
SPATIU VERDE DE INTERES ECOLOGIC CU ACCES SEVER LIMITAT	INDICE PLANTATII DE INTERES COMUNITAR	1400	1,27 %
	AFECTAT DE STATIE ELECTRICA	7500	6,77 %

**BILANT JURIDIC**

	MP	%
S TEREN	110.000	100
SUPRAFATA CE TRECE DIN DOMENIU PRIVAT IN DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPALITATII	29.950	27,23 %

**LOCURI PARCARE**

FUNCTII	SUPRAFATA TOTALA	%	NR. LOCURI AUTO
LOCUINTE	19540 mp	46	2190
BIROURI	165340 mp	40	2120
HOTEL	24036 mp	6	300
COMERT	20870 mp	5	640
GRADINITA, SCOALA	4000 mp	0,8	20
SUBSTATIE ELECTRICA	900 mp	0,2	10
<b>TOTAL</b>	<b>413346</b>	<b>100</b>	<b>3360</b>

**LEGENDA**

- |                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>LIMITE TERRITORIALE</b>          | <b>PROFUS</b>   | <b>Structura suspendata / Pod / Piata publica</b>    |
| Limita zona studata                 | Circulatia carosabile propuse   | Zona servicii invatamant (cresa, gradinita, scoala)  |
| Limita teren ce a generat P.U.Z.    | Circulatia pietonale propuse  | Zona statie electrica                                |
| Limita U.T.R.                       | Teren ce trece din domeniu privat in domeniu public al municipalitatii        | Zona verde de folosinta publica                      |
| <b>EXISTENT</b>                     | Alinierea constructiilor  | Zona verde - amenajari de interes public - pe terase |
| Zona locuinte individuale existente | Teren propus spre Parteneriat Public - Privat                                 | Zona loc de joaca                                    |
| Zona Cercetare - Institutul Pasteur | Zona functiuni mixte locuinte comert - (M2a)                                  | Edificabile de principiu                             |
| Zona Lacului Dambovita              | Zona functiuni mixte - servicii birouri, hotel, spatii publice urbane - (M2b) | Drum de halaj  |
| Circulatii Carosabile               | Zona de comunicare/ vizibilitate spre lac                                     |  |
| Zona verde de protectie tehnica     |   |  |
| Zona verde de protectie lac         |   |  |

**INDEX**

**INDISCIFRABIL**

SECRETAR  
SC. ROM. SPATII VERZI SI AL.

P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR.41, SECTOR 6  
REGLEMENTARI URBANISTICE