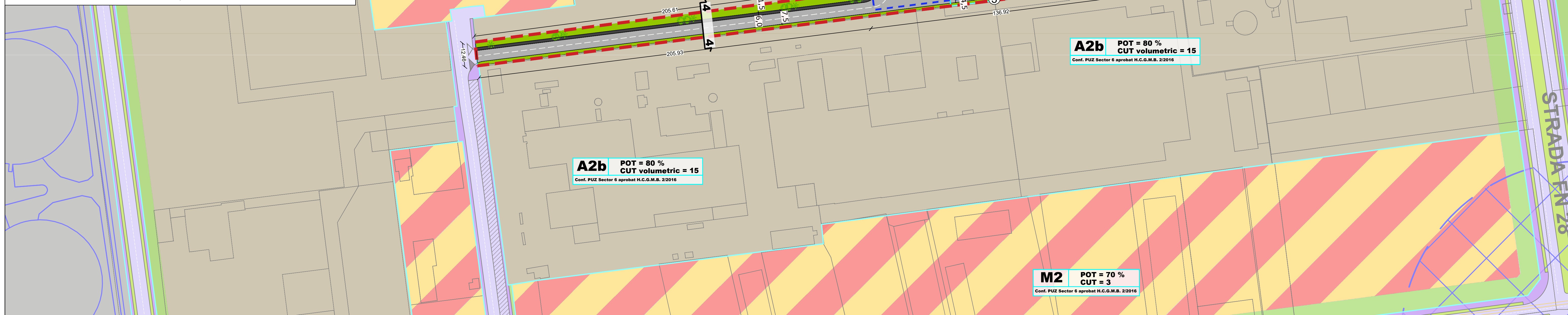
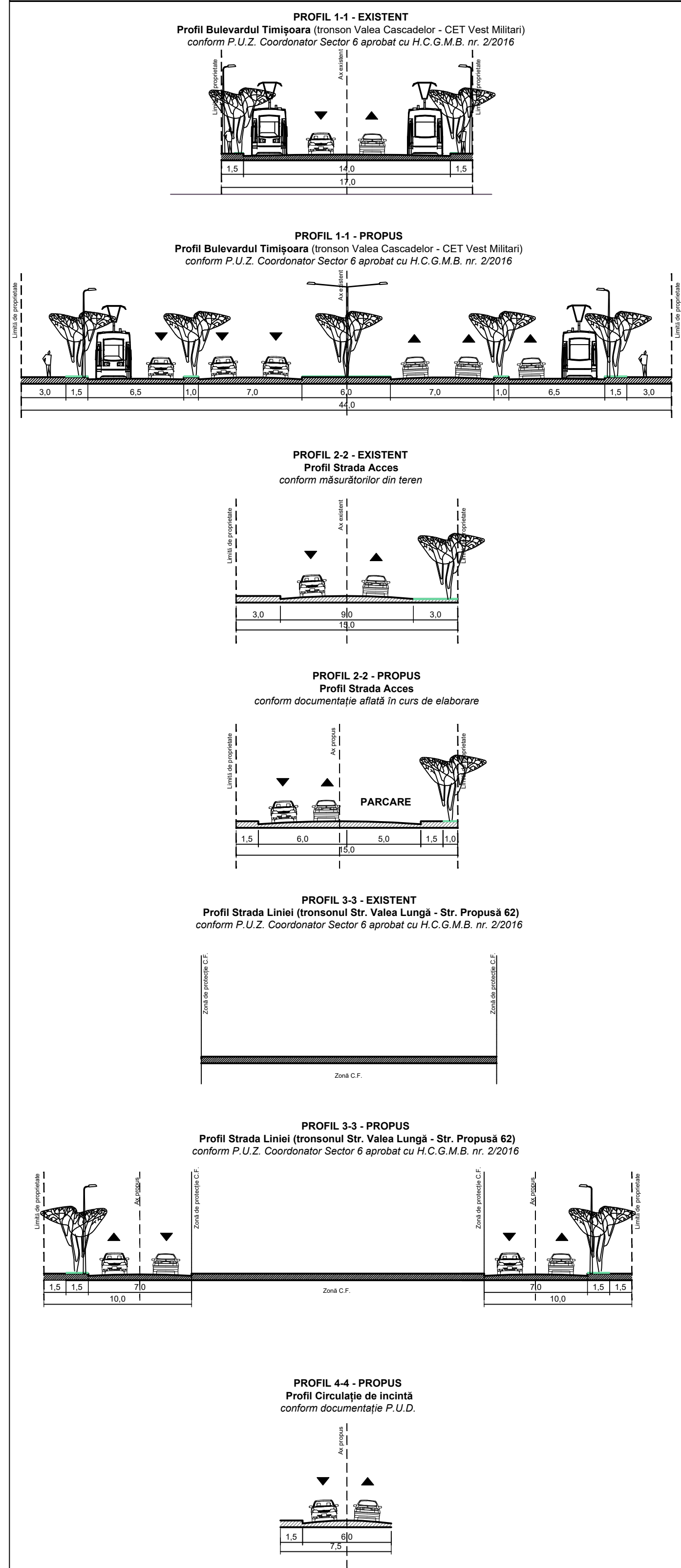


Nr. Crt.	Denumire	Existent conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016				Propus			
		UTR - M2		UTR - A2b		UTR - M2		UTR - A2b	
		Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj
1	Suprafata teren - 40.984	26.769	65%	14.215	35%	26.769	65%	14.215	35%
2	Suprafata construita la sol maxima	18.738	70%	11.372	80%	13.384	50%	7.108	50%
3	Suprafata desfasurata maxima	80.307	-	56.860	-	80.307	-	56.860	-
4	POT maxim	3	70%	3	80%	3	50%	3	50%
5	CUT maxim	45 m	-	15 mc / mp *	-	20 m	-	15 mc / mp *	-
6	H. Maxim	P+14	-	20 m	-	P+2	-	20 m	-
7	R.H. Maxim	P+14	-	P+2	-	P+2	-	P+2	-
8	Suprafata spatii verzi	8.031	30%	4.265	30%	8.031	30%	4.265	30%
	Circulati carosabile								
	Circulati pietonale								
	Parcari	5353,78	20%	2843,02	20%	5.354	20%	2.843	20%
	Platforme betonate								

* Notă: CUT Volumetric de 15 mc / mp este echivalentul a unui CUT de 4



ÎNCADRARE PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - H.C.G.M.B nr 2 / 2016



LEGENDĂ

- LIMITE**
- Limită teren care a generat P.U.D. - S = 40.984 mp
 - Limită U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ conf. P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016**
- M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
 - M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
 - A2b - subzona unităților industriale și de servicii
 - 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
 - T2 - subzona transporturilor feroviare
- CIRCULAȚII**
- Zona circulațiilor carosabile
 - Zona circulațiilor pietonale
 - Zona traseu tramvai

REGLEMENTĂRI

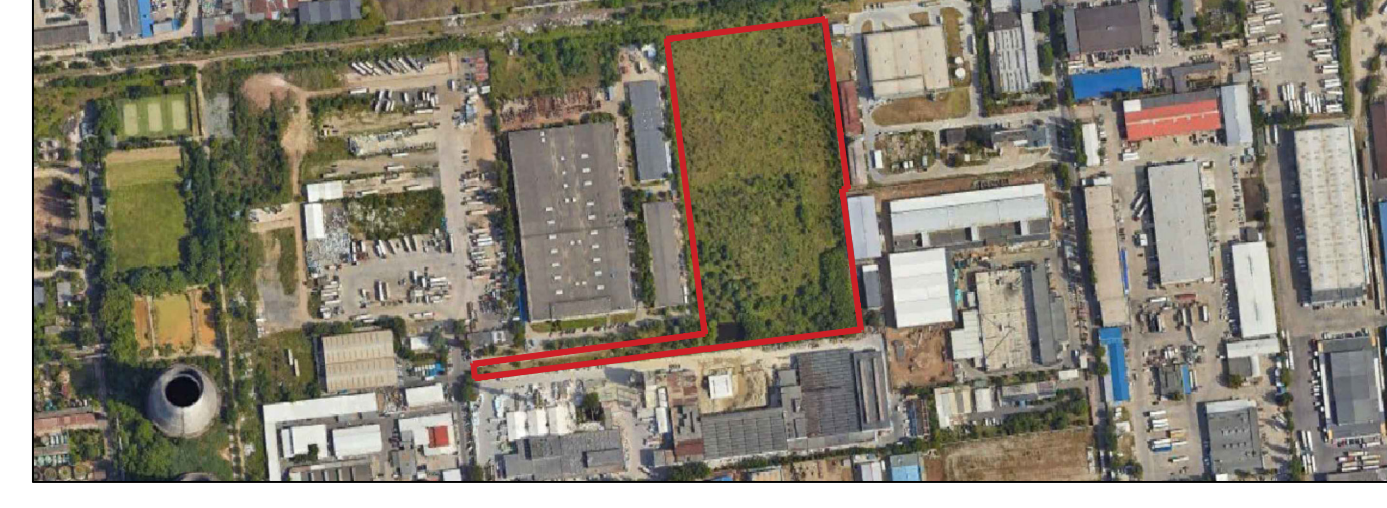
- Limită edificabilă conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- Clădiri propuse - centru de calcul, post trafa, cabină gardian
- Limită orientativă echipamente tehnice subsol
- Căldiri propuse - centru de calcul, post trafa, cabină gardian
- Circulații carosabile de incintă propuse
- Circulații pietonale de incintă propuse
- Suprafată parcări
- Platforme betonate
- Spații verzi amenajate de incintă
- Acces auto de incintă propus
- Acces pietonal de incintă propus

IE242213

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	325710.375 578653.850	140.298
2	325727.797 578793.062	24.950
3	325703.082 578796.479	19.466
4	325683.808 578799.208	58.415
5	325625.924 578807.066	47.970
6	325578.388 578813.502	4.964
7	325577.732 578808.581	107.387
8	325471.291 578822.803	17.252
9	325454.179 578824.994	136.925
10	325437.009 578889.150	205.932
11	325411.185 578484.843	12.460
12	325423.579 578483.570	205.608
13	325450.432 578887.417	262.101

S=40984mp P=1243.728m

ÎNCADRARE ORTOFOTOPLAN



VECO
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Numar proiect: CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL SI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Bd. Timișoara nr. 104A, sector 6, București

SCALA: 1:1.000

FAZA: PUD

PLAȘA NR.: U 03

DATA: SEPTEMBRIE 2022

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 372/387 din 02.05. 2022

ÎN SCOPUL: construire centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. BIL TERENURI S.A. reprezentată de** [redacted]
[redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna București, satul /
sectorul [redacted], cod poștal [redacted], b-dul [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], clădirea [redacted], scara [redacted]
[redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], spațiu [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] 6280 din 14.02.2022, cu
completările înregistrate la nr. [redacted] 12081 din 21.03.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], b-dul
[redacted] Timișoara nr. 104A, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 Actului de dezmembrare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] S.C. BIL TERENURI
S.A. deține lotul 1 - teren în suprafață de 40.984 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 104A pe
b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (dezmembrare,
proprietate, notare îndreptare eroare materială - atestare, notare respingere reexaminare împotriva Încheierii nr. [redacted]
formulată de P.F.A. Sandu Ion, notare dispozitiv Sentință civilă nr. [redacted] în Dosarul nr. [redacted] emisă de
Judecătoria Sectorului 6, prin care instanța respinge ca neîntemeiată plângerea împotriva Încheierii de reexaminare nr.
[redacted], notare îndreptare eroare materială mixtă, notare actualizare informații tehnice, notare promisiune de înstrăinare cu
termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de 25.11.2022 în favoarea [redacted]
[redacted], notare avizare dezmembrare în două loturi).

Atenție: Imobilul în cauză nu are acces direct din cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 40.984 mp.

Se solicită: construire centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren și organizare de șantier.

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

- parțial în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau
discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului
curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc;

C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona A2b - subzona unităților industriale și de servicii. P.O.T. maxim = 80%. C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp
teren, pentru H maxim = 20,00 metri.

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 situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul nu are acces direct dintr-o circulație publică.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în
mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile acceselor la
drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai
mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. "Dealul Spirii" București - Ilfov.

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

În zona M2: P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

În zona A2b: P.O.T. maxim = 80%. C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp teren, pentru H maxim = 20,00 metri.

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

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

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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- pentru zona M2: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de circa 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă, se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;

- pentru zona A2b: împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

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.

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 deșcuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșcuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadru 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/necadrarea 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 a emis punctul de vedere privind evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta va 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; **dovada accesului la imobilul în cauză.**
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. 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 C.N.C.F. "C.F.R." S.A.
- alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A. aviz I.S.U. "Dealul Spirii" București – Ilfov (pentru acces)
- gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat
- transport urban
- d.2. avize și acorduri privind:*
- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):* certificat de atestare fiscală; certificat de numerotare;
- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic;
- calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARIN NTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex. – cons. Ioana Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 416,00 lei, conform Chitanței nr. 77063 din 14.02.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 9.02.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, blicată, 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, ndițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

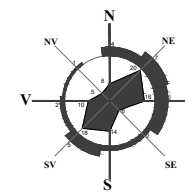
SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

prelungirii valabilității: _____
tat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
ismis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

reg. 6280 din 14.02.2022



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN
ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
 Bd. Timișoara nr. 104A (N.C. 2042213), sector 6, București

U07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D



<h1 align="center">VEGO</h1> <p align="center">VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J40/14430/2018, CIF 39971785</p>		Nume proiect: „CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”	COD PROIECT: 3770					
		Adresa: Bd. Timișoara nr. 104A, N.C. 242213, sector 6, București	FAZA: P.U.D.					
SEF PROIECT CONCEPT	NUME urb. Elena Niculache VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	SCARA: -	Beneficiar: PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L. Sediu: Șoseaua Pipera nr. 46D-46E-48, Oregon Park, Sector 2, București					
PROIECTAT DESENAT	urb. Roxana Rusu urb. Anca Patricia Costan urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merișan urb. Ioana Daniela Roșioru urb. Anca Elena Cuculici urb. Alexandru Rusovici urb. Alexandru Georgian Chiriță urb. Ionela Teodora Matei							
VERIFICARE INTERNĂ	Virgil Profeanu	DATA: NOIEMBRIE 2022	NUME PLANȘĂ: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D					
DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FIȘIER	REV.	NUME PLANȘĂ ILUSTRARE DE TEMĂ 3D
T104BUC	PUD	VDE	URB	U07	DWG	00		

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București



BENEFICIAR:
PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.

PROIECTANT:

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

AMPLASAMENT:
Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:
Urb. Elena Niculache

DATA:
August 2022

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



ȘEF DE PROIECT:

urb. Elena Niculache



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Suzana-Elena Gașpar

urb. Rusu Roxana

urb. Elena Niculache

urb. Diana- Iulia Merișan

urb. Ioana Roșioru

urb. Anca Elena Cuculici

urb. Alexandru Rusovici

urb. Alexandru Chiriță

urb. Ionela-Teodora Matei

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2.	Baza legală	5
1.3.	Obiectivul lucrării	7
1.4.	Surse documentare.....	7
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
2.1	Evoluția zonei.....	7
2.2.	Încadrare în localitate	8
2.3.	Elemente de cadru natural	8
2.4.	Circulația	8
2.5	Ocuparea terenurilor	9
2.6.	Echiparea edilitară	9
2.7.	Probleme de mediu	9
2.8	Opțiuni ale populației	10
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	10
3.2.	Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.	Modernizarea circulației	11
3.4.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	11
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	13

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Plan Urbanistic de Detaliu – “CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER” în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 104 A.*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar: *PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L. cu sediul în Sector 2,*



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

Data: *AUGUST 2022*

1.2. Baza legală

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

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

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru – **“CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER” în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 104A**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. [REDACTAT] cu o suprafață de 40.984 mp. Terenul se află în proprietatea **PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.** conform Contractului de Vânzare – Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. [REDACTAT] din [REDACTAT]

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren și organizare de șantier. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

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

1.4. Surse documentare

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

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

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 11 km față de centrul orașului. Țesutul urban este în curs de constituire, observându-se o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

Astfel, în zonă se dezvoltă funcțiuni mixte, predominând zonele de servicii și comerț, platformele logistice și zonele industriale.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, în partea vestică a capitalei, fiind localizată în imediata vecinătate a arterei majore de circulație Bulevardul Timișoara. Terenul studiat se afla încadrat din punct de vedere funcțional parțial în subzona funcțională M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial în subzona funcțională A2b – subzonă unităților industriale și de servicii.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren necadastrat;
- la Sud – teren proprietate privată N.C. [REDACTED];
- la est – teren proprietate privată N.C. [REDACTED];
- la vest – teren proprietate privată N.C. [REDACTED]

2.3. Elemente de cadru natural

Imobilul este localizat în zona periferică a sectorului 6, iar față de elementele principale de cadru natural din zonă este localizat la o distanță de: 4 km față de parcul Drumul Taberei și 6 km față de Grădina Botanică.

2.4. Circulația

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

Din punct de vedere al accesibilității prin intermediul mijloacelor de transport în comun, terenul este deservit de liniile de autobuz 136 și 221 și la o distanță de mers pe jos de 25 minute față de stația de metrou Păcii.

2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină funcțiuni mixte, de servicii și comerț, depozitare și platforme industriale, fiind o zonă periferică a capitalei.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P și P+3E.

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

Terenul care a generat prezenta documentație este liber de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

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

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

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

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

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

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D. Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

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

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z Coordonator al Sectorului 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat parțial în subzona funcțională **M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate**, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și parțial în subzona funcțională **A2b – subzonă unităților industriale și de servicii**.

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

Coeficienți urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. - 70%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. – 3 ADC/mp teren

A2b – subzonă unităților industriale și de servicii

Coeficienți urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. - 80%.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. volumetric - 15 mc/mp

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Bulevardul Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, de categoria a I-a. Profilul existent al străzii este de 23,0 m, constituit din 6,0 m circulație pietonală, 3,0 m spațiu verde de aliniament și 14,0 m carosabil. Conform "P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016", profilul propus este de 44,0 m și este constituit din 6,0 m circulație pietonală, 11,0 m dedicați vegetației de aliniament, 20,0 m circulație carosabile și 7,0 m transport în comun - tramvai.

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru **"CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER" în municipiul București, sector 6, Bulevardul Timișoara, nr. 104 A**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. [REDACTAT] având o suprafață de 40.984 mp.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de centru de calcul și anexe tehnice, iar accesul principal va fi realizat printr-o circulație cu profil de 14,0m, arteră ce urmează a fi intabulată.

BILANȚ TERITORIAL									
Nr. Crt	Denumire	Existent conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016				Propus			
		UTR - M2		UTR - A2b		UTR - M2		UTR - A2b	
		Suprafață	Procentaj	Suprafață	Procentaj	Suprafață	Procentaj	Suprafață	Procentaj
	Suprafață teren - 40,984	26.769	65%	14.215	35%	26.769	65%	14.215	35%
1	Suprafață construită la sol maximă	18.738	70%	11.372	80%	13.384	50%	7.108	50%
2	Suprafață desfășurată maximă	80.307	-	56.860	-	80.307	-	56.860	-
3	POT maxim	70%		80%		50%		50%	
4	CUT maxim	3		15 mc / mp *		3		15 mc / mp *	
5	H. Maxim	45 m		20 m		20 m		20 m	
6	R.H. Maxim	P+14		-		P+2		P+2	
7	Suprafață spații verzi	8.031	30%	4.265	30%	8.031	30%	4.265	30%
8	Circulații carosabile	5353,78	20%	2843,02	20%	5.354	20%	2.843	20%
	Circulații pietonale								
	Parcări								
	Platforme betonate								
* Notă: CUT Volumetric de 15 mc / mp este echivalentul a unui CUT de 4 ** Notă: 50% reprezintă suprafața maximă posibilă, construcția ocupând aproximativ 34% din suprafața terenului, din acest motiv adiția procentajelor depășește procentajul de 100%									

Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: 3 m;
- față de limita de vest: 3 m;
- față de limita de sud: 3 m;
- față de limita de est: 3 m.

Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza prin intermediul unei artere de categoria III, ce urmează a fi intabulată.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurând un număr de 261 locuri de parcare supraterane la nivelul parcelei.

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 servicii, comerț, platforme logistice și zone industriale, cu regim de înălțime cuprins între P și P+3, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

August 2022



Întocmit,

urb. Ioana-Daniela ROȘIORU *Rosioru*

urb. Ionela Teodora MATEI

Șef proiect,

urb. Elena NICULACHE

