

LIMITE	
	Limita zonei studiate
	Limite de proprietate
	Limita terenului care a generat PUD
	Limită UTR-uri

FUNCTIUNI	
	Locuințe colective
	Servicii comerț
	Circulații carosabile
	Circulații pietonale
	Vegetație de aliniament existenta / Spații verzi aferente căilor de circulație rutieră

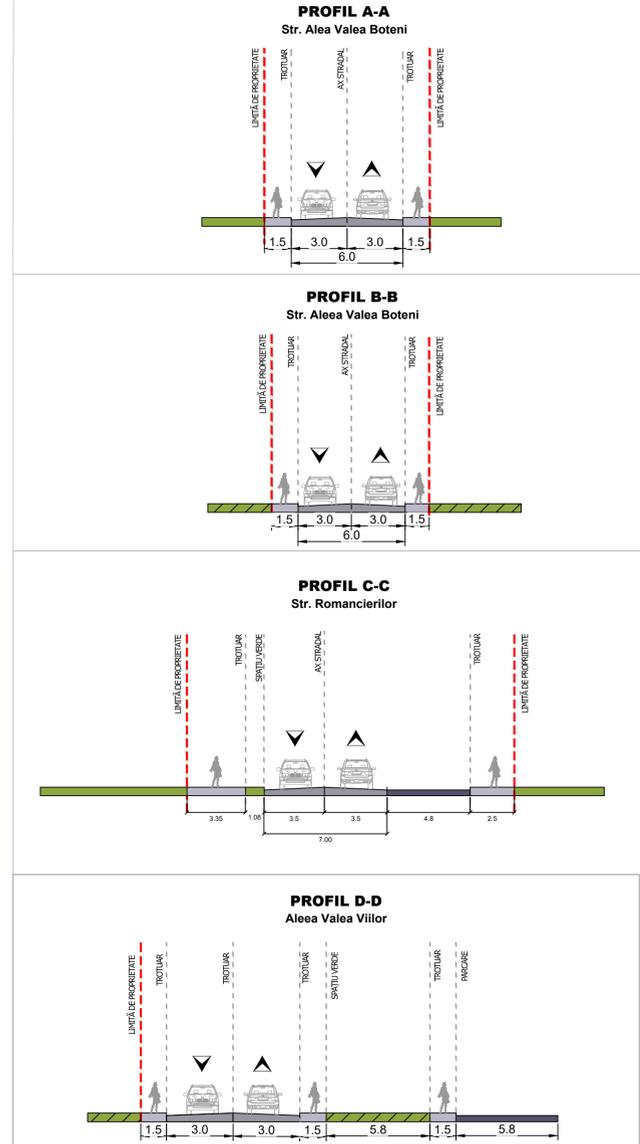
REGLEMENTĂRI PROPUSE	
	Edificabil
	Acces carosabil
	Acces autospecială
	Acces pietonal
	Alinierea
	Zonă de protecție ApaNova conf. aviz nr. 92420993 / 18.11.2024
	Construcții propuse orientativ - se vor defini la faza DTAC
	Spațiu verde propus (spațiu verde se poate reconfigura cu respectarea procentului propus prin prezenta documentație)

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE SAU ÎN CURS DE APROBARE					
UTR	DOCUMENTAȚIE	HCGMB	POT	CUT	H max
L3a	PUZ Sector 6 nr. 2 din 26.01.2016	nr. 2 din 26.01.2016	40%	2.00	P+3E - P+4E
L4a	PUZ Sector 6 nr. 2 din 26.01.2016	nr. 2 din 26.01.2016	20%	1.40	P+5E - P+10E
M2	PUZ Sector 6 nr. 2 din 26.01.2016	nr. 2 din 26.01.2016	70%	3.00	P+14E
V1a	PUZ Sector 6 nr. 2 din 26.01.2016	nr. 2 din 26.01.2016	15%	0.20	P+2E

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE					
UTR	Funcțiune	POT	CUT	Rh max	H max
L3a	Instituție învățământ	40%	1.50	Ds+P+4E	25 m

Bilanț teritorial pe parcela studiată - NC 203254				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (SC)	8166.00	5728.90	2437.10	8166.00
Suprafața desfășurată (Sd)	40830.00	20623.00	9999.50	30622.50
POT	40.00%	28.00%	12.00%	40.00%
CUT	2.00	1.01	0.49	1.50
Rh maxim	P+4E	S+P+4E	-	Ds+P+4E
H cornișă / atic	-	-	-	-
H max (m)	-	15	10	25
Spații verzi sol natural (%)	20.00%	-	30.00%	30.00%
Spații verzi sol natural (mp)	4083.00	-	6124.50	6124.50
Suprafață totală spații verzi (%)	30.00%	-	30.00%	30.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	6124.50	-	6124.50	6124.50
Suprafață circulații pietonale și platforme - alee, rampe persoane cu dizabilități, scări, terenuri de sport, platforme betonate, parcuri	30.00%	34.91%	-4.91%	30.00%
Suprafață circulații pietonale și platforme - alee, rampe persoane cu dizabilități, scări, terenuri de sport, platforme betonate, parcuri (mp)	6124.50	7127.60	-1003.1	6124.50
Nr. Unități locative	-	-	-	-
Nr. Locuri de parcare estimate	-	20	22	42
Suprafață neamenajată	-	7558.50	-	-
Suprafață teren		20415.00		

PROFIL STRADALE PROPUSE PRIN PUZ SECTOR 6



Centrul de Inovare și Proiectare Urbana Sector 6 SRL București, Calea Plevnei, nr. 147-149, sector 6, România 4077030323, CUI RO47995595 Site: Proiectare6.ro, email: contact@proiectare6.ro		Beneficiar: SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI Adresa: STR. ROMANCIERILOR NR. 1, SECTORUL 6, MUN. BUCUREȘTI		Nr. Proiect: P028
Specificație	Nume	Semnatura	Scara	Titlul proiectului: CONSTRUCȚIA ȘI FUNCȚIONAREA DE LICEU CĂMIN SPORTIVE CAMBII, CĂMINUL SPAȚII CONFERINȚE, SPAȚII CONFERINȚE, AMPLASAREA ÎNCĂLZIRII, REALIZAREA BRANȘAMENTULUI ÎNREGISTRATE TEREN, REALIZAREA POST TRAFIC, AMPLASAREA POMPEI DE CALDURĂ, ORGANIZAREA DE SANITAR PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE ÎNVIETĂRI COLEGIUL TEHNIC DE POȘTĂ ȘI TELECOMUNICAȚII GHEORGHE AIRINEI
Self proiect	Urb. Balint Mihail		1:500	
Proiectat	Urb. Pascu Ana Maria		Data:	
Proiectat	Urb. Brățeanu Juliana		06.2025	
Proiectat	Urb. Toma Marius		Revizii: 00	
Proiectat	Peisagist Răducu Lefter Andreea			
Proiectat	Peisagist Morar Teodora			Planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
				Faza: PUD
				Desen nr. 04.01
				Format: 840x920



Centrul de Inovare si Proiectare Urbana Sector 6 SRL Bucuresti, Calea Plevnei, nr. 147-149, sector 6, Romania J40/7203/2023, CUI 47995505 Site: Proiectare6.ro ; email: contact@proiectare6.ro				Beneficiar: PRIMĂRIA SECTORULUI 6 reprezentată de DIRECȚIA GENERALĂ DE INVESTIȚII PUBLICE	Nr. Proiect: P028
Specificatie Nume Semnatura Scara:				Adresa: STRADA ROMANCIERILOR NR. 1, NC 203254, SECTOR 6, BUCUREȘTI	Faza: PUD
Sef proiect	Urb. Balint Mihai		Data: Iulie 2024	Titlul proiectului: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LICEU, DOTĂRI SPORTIVE, CĂMIN CANTINĂ SPAȚII CONFERINȚE, SPAȚII CONEXE, AMENAJARE ÎNCINTĂ, REALIZARE BRANȘAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER - COLEGIUL TEHNIC DE POȘTĂ ȘI TELECOMUNICAȚII GHEORGHE AIRINEI	Desen nr. 04.03.
Proiectat	Urb. Pascu Ana Maria				
Proiectat	Urb. Brătășanu Iuliana				
Proiectat	Urb. Toma Marius				
Proiectat	Ing. Peis. Andreea Răducu Lefter				
Proiectat	Ing. Peis. Teodora Morar				



MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin, cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafo, amplasare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului de investiții ”Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei”



CUPRINS

1.	DATE GENERALE	4
1.1.	Denumirea proiectului: "Construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafo, amplsare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului "Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei"	4
1.2.	Adresa: Strada Romancierilor, Nr. 1, sector 6, Municipiul București.....	4
1.3.	Beneficiar: Sectorul 6 al Municipiului București - Primăria Sector 6.....	4
1.4.	Proiectant: Centrul de Inovare și Proiectare Urbană Sector 6 S.R.L.	4
1.5.	Data: Iunie 2025	4
1.6.	Suprafața terenului: 20415,00 mp	4
1.7.	Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat –definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:	4
1.8.	Încadrarea în localitate	4
2.	OBIECTUL LUCRĂRII	5
3.	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	5
3.1.	Concluzii din documentațiile de urbanism existente	6
3.2.	Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.	6
4.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
4.1.	Evoluția zonei, caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	6
4.2.	Accesibilitatea la căile de comunicație	7
4.3.	Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	7
4.4.	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	8
4.5.	Destinația clădirilor	9
4.6.	Proprietatea asupra terenurilor	9
4.7.	Accidente de teren	9
4.8.	Analiza fondului construit existent	10
4.9.	Echiparea existentă	10
5.	REGLEMENTĂRI	10
5.1.	Obiective noi solicitate prin tema-program	10
5.2.	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea obiectivului	10
5.3.	Capacitate, suprafață construită și desfășurată	11



5.4.	Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)	11
5.5.	Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute ...	11
5.6.	Principii de intervenție asupra clădirilor existente	12
5.7.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	12
5.8.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	13
5.9.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	14
5.10.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării.....	14
5.11.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	14
5.12.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	14
5.13.	Profiluri transversale caracteristice	15
5.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	16
5.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei)	16
5.16.	Procentul de ocupare al terenului.....	16
5.17.	Coeficientul de utilizare al terenurilor	16
5.18.	Bilanț teritorial	16
5.19.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):	18
6.	CONCLUZII	18
6.1.	Consecințele realizării obiectivelor propuse	18
6.2.	Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului.....	19
6.3.	Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	19



1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului:

"Construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafo, amplasare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului "Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei"

1.2. Adresa: Strada Romancierilor, Nr. 1, sector 6, Municipiul București

1.3. Beneficiar: Sectorul 6 al Municipiului București - Primăria Sector 6

1.4. Proiectant: Centrul de Inovare și Proiectare Urbană Sector 6 S.R.L.

1.5. Data: Iunie 2025

1.6. Suprafața terenului: 20415,00 mp

Terenul care a generat P.U.D., identificat prin NC 203254 are o suprafață măsurată de **20 415 mp**. Acesta mai este cunoscut ca și Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei și aparține Municipiului București fiind în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Administrația Școlilor Sector 6.

1.7. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat –definitiv și/ sau temporar - de obiectivul de investiții:

Terenul pe care se propune realizarea investiției este identificat prin NC 203254, se situează pe Strada Romancierilor, Nr. 1 și face parte din categoria domeniu public al Municipiului București fiind administrat de Consiliului Local Sector 6 și Administrația Școlilor Sector 6.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 203254 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 9696) cu încheierile nr. 38051/31.10.2012 (convenție), nr. 7234/03.03.2014 (completare dispozitiv al încheierii nr. 38051/31.10.2012 cu privire la denumirea proprietarului tabular al imobilului, în sensul că se va citi corect: "CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI - prin CONSILIUL LOCAL SECTOR 6 - în administrarea ADMINISTRAȚIEI ȘCOLILOR SECTOR 6", nr. 31262/26.03.2024 (notare drept de administrare în favoarea SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în vederea consolidării, reabilitării și modernizării infrastructurii edilitare) și nr. 38264/11.04.2024 (notare actualizare informații tehnice).

Terenul nu are înscrieri privitoare la sarcini, nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ – Zone construite protejate aprobat prin HCGMB 279 / 21.12.2000, nu este cuprins în Lista Monumentelor istorice actualizată 2015, sau în zona de protecție a acestora.

1.8. Încadrarea în localitate

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află în Sectorul 6 al Municipiului București, cu acces direct din Str. Romancierilor, arteră ce are legătură directă cu 2 artere importante de circulație la nivelul Sectorului 6:

- La N Bvd. Timișoara
- La S Bvd.Drumul Taberei

Terenul se încadrează conform **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.016 în **UTR L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.**



2. OBIECTUL LUCRĂRII

Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" funcționează în sediul actual de pe strada Romancierilor nr. 1, sectorul 6, încă din 1970.

Deoarece clădirea a fost clasificată în categoria I de risc seismic, se propune demolarea acesteia și construirea unei noi clădiri cu funcțiunea de liceu, cantină, cămin, sală de sport și un spațiu multifuncțional pentru conferințe. Liceul va funcționa ca un hub educațional național în domeniul telecomunicațiilor.

Necesitatea elaborării P.U.D. survine din necesitatea detalierii modului specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

P.U.D. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop / Obiective P.U.D.:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G./P.U.Z
- Coordonator;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
 - valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
 - Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
 - Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
 - Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
 - Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite/ ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară;

3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" este amplasat în intravilanul Municipiului București, în zona central-sudică a Sectorului 6, pe strada Romancierilor.

Terenul care face obiectul documentației se identifică prin N.C. 203254, fiind teren intravilan în proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Administrația Școlilor Sector 6.



3.1. Concluzii din documentațiile de urbanism existente

• **Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 și R.L.U. aferent acestuia, aprobat prin H.C.G.M.B. Nr. 2/2016, imobilul se află situat în zona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate**

POT maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 40%;

CUT maxim = 2,0 mp ADC/mp teren.

• **Conform PUG Municipiul București și R.L.U. aferent acestuia, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018, imobilul se află situat tot în subzona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.**

Terenul nu este inclus în zona de protecția a monumentelor istorice sau a rețelelor ecologice. Nu este instituit un regim special asupra terenului.

Imobilul se află în zonele fiscale B.

3.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu documentația P.U.D. se vor realiza următoarele studii:

- **Studiu de fezabilitate**
- **Studiu de fezabilitate**
- **Studiu peisagistic**
- **Expertize tehnice**
- **Audit energetic**
- **Studiului geotehnic**
- **Analiza DNSH**
- **Studiu de imunizare**

Zona care face obiectul documentației este echipată cu toate rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Obiectivul nu necesită racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

4.1. Evoluția zonei, caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În anii '60, Drumul Taberei era cel mai frumos, mai aerisit și mai funcțional cartier muncitoresc din capitala Republicii Populare România. Primul cartier construit de la zero, pe un câmp din București, după cel de-al doilea război mondial, și singurul care apare în istoria arhitecturii bucureștene ca exemplu de aplicare a principiilor și urbanismului arhitectului elvețian Le Corbusier, părintele arhitecturii moderne.

Orașelul Drumul Taberei din marele oraș București a fost gândit să satisfacă, în primul rând, nevoile de locuire ale cetățenilor. Blocuri cu înălțime redusă, moderniste, cu mari spații verzi între ele, complexe alimentare, școli, loc pentru promenadă, cinematograful, ștrand, parc, stadion, fabrici, până și garaje pentru mașini, deși aproape că nu exista trafic.

În anii '70, când Nicolae Ceaușescu a devenit primul arhitect al țării, perioada *Le Corbusier* s-a terminat. În spațiile dintre blocuri au apărut alte și alte blocuri, dar de această dată construcțiile erau înalte, socialiste, apăsătoare. Practic, spațiile verzi au fost umplute cu alte blocuri, iar Drumul Taberei a devenit



cartier-dormitor. “După 1970, în București și în România, calitatea locuirii la bloc a scăzut drastic, deoarece norma de 2000 de locuitori pe km a fost încălcată, ajungându-se și la 12.000 de locuitori pe km în cartiere ca Tei, Militari sau Tineretului, dar și pentru că s-au dispus construirea a foarte multe blocuri, scăzându-se calitatea proiectării, diversitatea arhitecturală și calitatea execuției și finisajelor”. *Curs de arhitectură, dr. Ing. arh. Costin Radu Țurcanu.*

Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" a fost înființat în anul 1942 în București ca școală Medie Tehnică de Telecomunicații cu durata de 4 ani, școala avea ca scop principal pregătirea tehnicienilor pentru unitățile de poștă și telecomunicații. În anul 1966 prin Legea nr. 2, ia ființă Liceul de Poștă și Telecomunicații cu durata de 5 ani, care a funcționat în localul Poștei Centrale, iar în anul 1970 se transformă în Grupul Școlar de Poștă și Telecomunicații, funcționând în sediul actual din Strada Romancierilor nr. 1, sectorul 6.

Prin Ordinul Ministrului Educației Naționale nr. 4565/19.09.2000, s-a aprobat ca din anul școlar 2000-2001 să funcționeze sub denumirea COLEGIUL TEHNIC DE POȘTĂ ȘI TELECOMUNICAȚII „GHEORGHE AIRINEI”.

4.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are 3 laturi cu deschidere la stradă, accesul principal făcându-se din Strada Romancierilor, pe latura estică a amplasamentului. Accesele secundare se realizează din Aleea Valea Boteni pe latura nordică a amplasamentului și din Aleea Valea Viilor pe latura sudică.

Trama stradală a arealului studiat este regulată și este compusă din:

- străzi de categoria a III-a (Str. Romancierilor), străzi colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre cele de legătură sau magistrale respective către Bd. Drumul Taberei și Bd. Timișoara;
- și străzi de categoria a IV-a (Aleea Valea Boteni și Aleea Valea Viilor), de deservire locală, care asigură accesul carosabil la blocurile de locuit, în curțile interioare ale acestora, precum și în zonele cu trafic foarte redus, pentru servicii.

Traseele de transport public din București s-au dezvoltat în principal pe traseele arterelor principale ale orașului care fac legătura dintre centrul orașului și principalele cartiere rezidențiale, zone industriale sau centre comerciale, distribuite mai mult sau mai puțin omogen în jurul centrului. În ceea ce privește amplasamentul studiat, traseele de transport public sunt constituite în principal de liniile de autobuz ce traversează Str. Romancierilor și stațiile de transport public situate pe Bulevardele adiacente respective:

- Pe Bd. Timișoara (stație de tramvai și autobuz)
- Pe Bd. Drumul Taberei (stație de autobuz și Metrou)

4.3. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului este de 20.415 mp, având în plan dimensiuni aproximative de 140 m x 190 m și forma rectangulară ce se poate inscrie într un dreptunghi.

Pe teren se află 5 corpuri de clădire C1, C2, C3, C4, C5:

	C1	C2	C3	C4	C5	Total
Sup contruita	2134.7	714.1	1540.9	1317.7	21.5	5728.9
Sup desfasurata	7732	2856	7705	2309	21	20623



Rh max	S+P+3E	S+P+3E	P+4E	S+P	P	
Funcțiune	Cămin elevi	Cămin elevi	Cămin elevi	Cantină elevi	Cabină poartă	

Terenul se invecineaza cu:

- Nord Aleea Valea Boteni
- Sud Aleea Valea Viilor
- Est Strada Romancierilor
- Vest Locuințe colective

4.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

BILANȚ TERITORIAL				
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6	
	UTR L3a	UTR L3a	UTR L3a	UTR L3a
P.O.T. max.	28%		40%	
C.U.T. max.	1.01		2.00	
S.C.D. max. (mp)	20623		40830	
Rh. max.	S+P+4E		P+4E	
H max. (m)	15 m		-	
Funcțiune	Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei		Subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate	
Suprafață maximă construită la sol	5728.90	28.06%	8166.00	40.00%
Suprafață minimă circulații - alei, parcare, terenuri de sport (mp)	7127.10	34.91%	6124.50	30.00%
Suprafață minimă spații verzi pe teren natural (mp)	x	x	6124.50	30.00%
Suprafață minimă spații permeabile (mp)				
Spații neamenajate	7559.00	37.03%	x	x
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	20415.00	100.00%	20415.00	100.00%



4.5. Destinația clădirilor

Categoria de folosință a terenului conform extrasului de carte funciară este curți construcții.

Construcțiile sunt identificate astfel:

C1	C2	C3	C4	C5
construcții administrative si social culturale	construcții de locuinte	construcții de locuinte	construcții administrative si social culturale	construcții anexa

În prezent clădirile sunt abandonate și se află în stare de degradare majoră. În urma expertizei tehnice, corpurile de clădire C1, C2, C3, C4 au fost încadrate în clasa de risc seismic RsI, C5 în clasa RsII.

Observațiile expertizei tehnice sunt următoarele:

Conform datelor obținute, în anul 2013 Corpul C1 a fost încadrată în clasa de risc seismic RsI. Ulterior încadrării, asupra structurii au fost realizate lucrări de intervenție ce nu au fost finalizate. Lucrările nu au fost conservate, armăturile fiind vizibile și corodate, iar lucrările de betonare/cămășuire a elementelor structurale sunt nefinalizate. Nu au fost identificate intervenții asupra fundațiilor, toate elementele de consolidare nefiind conectate cu fundațiile.

Datorită faptului că nu există procese verbale de recepție calitativă a lucrărilor de consolidare realizate, dar și a faptului că acestea nu au fost finalizate și nici conservate, nu se poate aprecia aportul structural al acestora. Prin urmare, evaluarea corpului C1 s-a realizat considerând doar sistemul structural realizat din zidărie portantă.

Corpurile C2, C3, C4 și C5 au o vechime de aproximativ 60 de ani, ceea ce a dus la diminuarea calității elementelor de zidărie. Fundațiile pereților structurali prezintă deficiențe, lucru evidențiat de prezența crăpăturilor în elementele structurale. Clădirile nu au suferit intervenții majore de la momentul construirii. Singurele intervenții au fost la nivelul finisajelor interioare.

Unitatea de învățământ a fost relocalată temporar în perioada februarie 2024-01.09.2024 în clădirea renovată a Școlii Gimnaziale "Sfântul Calinic de la Cernica", iar din 01.09.2024, până la terminarea lucrărilor de reconstrucție a Colegiului Tehnic de Poștă și Tc. "Gheorghe Airinei", în corpul B al Școlii gimnaziale nr. 169.

4.6. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care face obiectul documentației se identifică prin N.C. 203254, fiind teren intravilan în proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în administrarea Consiliului Local Sector 6 prin Administrația Școlilor Sector 6

4.7. Accidente de teren

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.



4.8. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină locuințele colective. Către bulevardele principale Bd. Timișoara și Bd. Drumul Taberei regimul de înălțime al construcțiilor este de P+9E-P+10E. În interior, adiacent străzilor de deservire locală regimul de înălțime este de P+4E.

Clădirile sunt construite între 1965-1977. O parte dintre ele au beneficiat de reabilitare termică, urmând ca și celelalte să fie reabilitate.

4.9. Echiparea existentă

Zona este una care beneficiază de echipare edilitară (alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale). Pe parcursul elaborării documentației se vor obține avize de amplasament emise de operatorii locali, după cum urmează:

- Aviz Apa Nova (alimentare cu apă și canalizare)
- Aviz SC Rețele Electrice Muntenia (energie electrică)
- C.M Termoenergetica București (energie termică)
- Distrigaz Rețele Sud (gaze naturale)
- Orange Romania Communications (telefonizare)
- Salubritate

5. REGLEMENTĂRI

5.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea PUD pentru "Construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafo, amplasare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului "Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei" s-a realizat la cererea beneficiarului ca urmare a solicitării din Certificatul de Urbanism Nr. 198/5R din 20.03.2025 (acesta preia prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 542/8R din 13.06.2024 emis inițial).

Obiectivele solicitate de către beneficiar și particularitățile amplasamentului au condus la propunerea unui hub educațional care să susțină îmbunătățirea infrastructurii școlare și crearea unui mediu favorabil pentru desfășurarea procesului de învățământ.

5.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea obiectivului

Regimul de funcționare al Colegiului Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" este unul complex, deoarece aici se predau, pe lângă materiile unui liceu standard tehnic, teoretic și vocațional, și cursuri de formare profesională și postliceală. În plus, la liceu funcționează clase bilingve de engleză și franceză în specialitate, fiind unul din cele cinci licee din București care au avizul de a funcționa cu astfel de clase. Această ofertă este menită să satisfacă exigențele partenerilor economici, având în vedere natura echipamentelor utilizate în domeniu.

Respectând specificul instituției înființate în 1942, obiectivul este formarea profesională a tehnicienilor în telecomunicații. De-a lungul timpului, pentru a asigura o pregătire a elevilor la un nivel competitiv, colegiul a colaborat cu diverși operatori economici prin învățământ dual și a asigurat evaluarea competențelor profesionale acreditate de CNFPA.

Funcțional, se mai dorește deschiderea către comunitate prin adăugarea unei săli de sport cu bazin



și a unui spațiu multifuncțional pentru conferințe. Acestea vor oferi spații flexibile care vor include funcțiuni culturale pentru beneficiul comunității. Noua clădire va fi aliniată cu cele din jur și va pune în evidență funcțiunile cu caracter social.

Normele de proiectare actuale nu permit ca noul liceu să se încadreze cu funcțiunile în aceleași suprafețe ca vechiul liceu. Prin urmare, funcțiunile propuse ocupă o suprafață utilă mai mare decât cele inițiale, lucru datorat evoluției în domeniul tehnologic și informatic, care au un impact recurent asupra curriculumului. Totodată, în sălile de atelier se propune un design cât mai adaptabil și reconfigurabil.

Un alt factor care crește suprafața totală a clădirii sunt normativele actuale de proiectare a unităților de învățământ: securitate la incendiu, norme de igienă, exploatarea construcțiilor pentru școli și licee, siguranța în exploatare etc.

Conformarea arhitectural urbanistică a propunerii va ține cont de contextul existent (direcții principale, alei pietonale, accese, construcții existente).

5.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

Suprafețele construite și desfășurate se vor încadra în reglementările documentației de urbanism PUZ Coordonator Sector 6.

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

Clădirea liceului și anexele vor fi integrate într-un proiect peisagistic care va avea ca scop păstrarea parțială a arborilor existenți, precum și plantarea unor noi arbori și arbuști.

Accesul pietonal principal se va asigura din Str. Romancierilor. Se vor mai asigura accese secundare din Aleea Boteni și Aleea Valea Viilor.

Pe latura estică a sitului, adiacent Str. Romancierilor se va asigura o zonă de drop-off.

Accesul autospecialelor se va asigura, astfel încât acestea să nu interfereze cu desfășurarea activităților sau alte circulații aferente incintei.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Conformarea și asigurarea locurilor de parcare se va face în conformitate cu Normativul privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP 010-2022, prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 - 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.

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

Regimul de funcționare al Colegiului Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" este unul complex pentru că pe lângă materiile unui liceu standard tehnic, teoretic și vocațional, se pune accentul și pe învățământul dual, cursuri de formare profesională și postliceală. În acest sens, noul campus urmărește să satisfacă exigențele partenerilor economici din învățământul dual atât din punct de vedere teoretic cât și din cel al spațiului și echipamentelor necesare. În plus, în liceu funcționează clase bilingve de engleză și franceză în specialitate, fiind unul din cele cinci licee din București care au avizul de a funcționa cu astfel de clase.



Funcțional, se dorește deschiderea către comunitate prin adăugarea unei săli de sport cu bazin de înot și a unui spațiu multifuncțional pentru conferințe. Acestea vor oferi spații flexibile care vor include funcțiuni sportive și culturale pentru beneficiul comunității. Noile clădiri vor fi alinate cu cele din jur și vor pune în evidență funcțiunile cu caracter social.

Prezența campusului poate atrage noi servicii în zonă destinate elevilor sau personalului (restaurante, cafenele, librării, centre sportive etc), ce va ajuta dezvoltarea economiei din această zonă. Spațiile pentru conferințe vor susține desfășurarea unor evenimente academice ceea ce stimulează deasemenea economia locală.

Prin construirea noului campus se poate influența dezvoltarea urbană, prin atragerea de investiții în împrejurimi ce poate ajuta la revitalizarea sau regenerarea urbană.

Educația și formarea profesională oferită de noul liceu aduce beneficii și oportunități atât locuitorilor din zonă, cât și populației întregului oraș, având potențialul de a deveni un important centru educațional la nivel național. Aici se pot desfășura programe de cercetare și inovare, implicând colaborări cu companii locale sau alte instituții publice.

În cadrul campusului se pot organiza evenimente culturale, conferințe, expoziții sau competiții sportive care pot fi deschise publicului larg. Aceste activități îmbogățesc viața culturală a comunității și oferă oportunități de socializare.

Construcția noului Colegiu Tehnic Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" poate deveni un catalizator pentru schimbări pozitive în comunitatea locală, contribuind la dezvoltarea economică, socială și culturală, dar și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

5.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Având în vedere că imobilul a fost clasificat în categoria I de risc seismic, se propune demolarea acestuia și construirea unei noi clădiri care va include un liceu, cantină, cămin, sală de sport cu bazin și un spațiu multifuncțional pentru conferințe. Liceul va servi ca un hub educațional național în domeniul telecomunicațiilor. Proiectul are ca obiectiv crearea unui centru educațional și cultural, cu facilități destinate atât comunității locale, cât și rezidenților sectorului 6.

5.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal principal se va asigura din Str. Romancierilor. Se vor mai asigura accese secundare din Aleea Boteni și Aleea Valea Viilor.

Pe latura estică a sitului, adiacent Str. Romancierilor se va asigura o zonă de drop-off.

Accesul autospecialelor se va asigura, astfel încât acestea să nu interfereze cu desfășurarea activităților sau alte circulații aferente incintei.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Conformarea și asigurarea locurilor de parcare se va face în conformitate cu Normativul privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee Indicativ NP 010-2022, prevederile HCGMB nr. 66/06.04.2006 - 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.



5.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Prin acest concept dorim să sprijinim educația și încurajarea elevilor spre a decide să studieze în Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații „Gheorghe Airinei” prin crearea unui campus care atinge înalte standarde de calitate. Sunt propuse tipologii diferite de spații, fiecare fiind adaptat la cerințele generate de obiectele arhitecturale din sit. De exemplu, spațiul verde adiacent clădirii sălilor de clasă creionează un cadru destinat relaxării în timpul pauzelor elevilor dar și un spațiu de primire relaționat cu accesul în spațiul central al liceului. În mod similar sunt create grădini adaptate căminului, cantinei și terenurilor de sport.

Totodată, pentru a încuraja crearea unei comunități cu interese legate de un stil de viață activ și sănătos, zona terenurilor de sport va fi deschisă publicului larg. În acest sens utilizatorii vor beneficia de parcuri umbrite de arborii existenți și propuși, terenuri de sport moderne. Sunt luate în considerare și condițiile de siguranță în care utilizatorii își pot desfășura activitățile, circulațiile fiind proiectate astfel încât accesul automobilelor speciale (pompieri, ambulanță, smurd) să nu reprezinte o problemă.

Se va păstra pe cât posibil vegetația existentă în sit, eliminând arborii aflați în declin fiziologic, și efectuând lucrări de întreținere asupra arborilor existenți (înlăturare ramuri moarte, frânte, lucrări de ridicare a coroanei arborilor). Se vor înlătura lianele care în prezent acoperă solul și folosesc ca suport arborii existenți (sufocându-i și contribuind la declinul acestora). Zonele neplăcute din punct de vedere estetic vor fi îmbunătățite prin diferite specii de arbori și plante perene. Se vor înlătura gardurile metalice deschizându-se spațiul verde pentru utilizatori.

În spatele cantinei, se află o zonă de luat masa exterioară, amenajată cu un spațiu verde preponderent, în care se remarcă arbori înalți de diametru maxim, pentru a oferi umbră și confort vizitatorilor. Imediat după această zonă, se găsește terenul de sport, care a fost valorificat prin integrarea a două gradene adiționale pe lângă terenurile de sport exterioare, încurajând astfel participarea activă la activitățile organizate de facultate. Aceste facilități sunt accesibile și publicului larg în timpul liber, promovând astfel un stil de viață sănătos.

Ca vegetație propusă pentru această zonă, au fost selectați arbori de tipul *Acer rubrum*, *Tilia tomentosa* și *Koelreuteria paniculata*, cunoscuți pentru dimensiunile lor mari, care asigură umbrirea necesară. Terenurile de sport vor fi realizate din tartan turnat, material ce conferă un aspect estetic deosebit și o rezistență sporită.

În proximitatea accesului principal al incintei liceului tehnologic, se propune amenajarea unei parcuri capabile să acomodeze toți vizitatorii instituției. Aceasta va fi înfrumusețată cu arbori de tipul *Acer rubrum* și *Tilia tomentosa*, menținând totodată și arborii existenți.

Din zona de parcare, se ajunge la zona principală de relaxare, situată spre Strada Romancierilor, conectată direct la intrarea principală a studenților în liceu. Pentru această zonă, se propun două spații de relaxare amenajate pentru studenți, dotate cu locuri de șezut și vegetație înaltă și perenă, formând mici grădini ascunse. Acestea induc o stare de relaxare, fiind înconjurate de natură și funcționând ca o barieră fonică față de primul front stradal.

Astfel, conceptul peisagistic propus integrează armonios elementele de infrastructură educațională cu cele de recreere și sport, punând accent pe confortul și bunăstarea utilizatorilor prin utilizarea strategică a vegetației și a materialelor de calitate. De la spațiul verde amenajat în zona de acces principal, pe aleile propuse, se ajunge într-un spațiu interior închis, situat între clădirile principale ale campusului. Acest spațiu central este organizat în jurul unui scuar amenajat cu plante perene (lavandula, santolina rosmarinifolia, hosta siebolana elegans) și cu arbori (*Pinus sylvestris*, *Acer rubrum*) cat și arbuști (*weigela florida*, *forsythia suspensa*). Scuarul nu doar înfrumusețează zona, ci și contribuie la crearea unui microclimat plăcut, favorabil relaxării și socializării. În partea stângă a scuarului, aleile cu mulci, bine delimitate ne conduc către o altă zonă de relaxare destinată atât studenților, cât și profesorilor. Această zonă este dotată cu mobilier urban din



lemn de calitate, selectat pentru a oferi confort și durabilitate. Elemente de mobilier sunt așezate strategic, în armonie cu vegetația înaltă și perenă, care asigură umbră și un mediu răcoros. Vegetația propusă în această zonă include specii de arbori și arbuști care nu doar îmbogățesc vizual spațiul, ci și contribuie la reducerea poluării fonice și la îmbunătățirea calității aerului. Printre speciile selectate se numără *Acer rubrum*, *Tilia tomentosa* și *Koelreuteria paniculata*, cunoscute pentru frunzișul lor dens și capacitatea de a crea umbră.

Această zonă de relaxare este gândită să fie un loc de refugiu și regenerare pentru studenți și profesori, oferind un cadru ideal pentru discuții informale, studiu individual sau pur și simplu pentru odihnă. Mobilierul urban și vegetația abundentă creează un ambient prietenos și relaxant, promovând interacțiunile sociale și sentimentul de comunitate.

În concluzie, acest concept peisagistic detaliat reflectă o atenție deosebită la nevoile utilizatorilor, combinând elemente funcționale și estetice pentru a crea un mediu atractiv și sănătos. Scopul principal este de a îmbunătăți calitatea vieții în campus, printr-o planificare atentă și o integrare armonioasă a vegetației și infrastructurii.

Dintre speciile propuse mentionam:

Arbori propuși: *Koelreuteria paniculata*, *Acer rubrum*, *Taxus baccata*, *Tilia tomentosa*, *Ginkgo biloba*, *Catalpa*, *Magnolia Kobus*, *Pinus sylvestris*, *Catalpa bignonioides*.

Specii arbustive precum: *forsythia suspensa*, *viburnum opulus*, *viburnum peregense*, *weigela* și *hydrangea arborescens*.

Speciile perene propuse vor fi: *lavandula*, *santolina rosmarinifolia*, *hosta sieboldiana*, *astilbe europa*, *erica gracilis*, *panicum virgatum*.

Solul va fi acoperit în zonele de soare cu gazon iar în zonele de umbră cu specii de umbră precum *trifolium*, *festuca arundinacea* și *poa pratensis*.

5.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

5.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării

Soluția propusă, amenajarea, va prezenta la faza de DTAC un raport de conformare NZEB.

În timpul executării lucrărilor nu sunt folosite materiale care să producă poluarea solului. Deșeurile vor fi colectate conform normelor. În faza de execuție apar surse de zgomot și vibrații, rezultate din echipamentele folosite. Aceste activități au un caracter discontinuu, fiind limitate în general numai pe perioada zilei.

5.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

5.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a terenului studiat, 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.

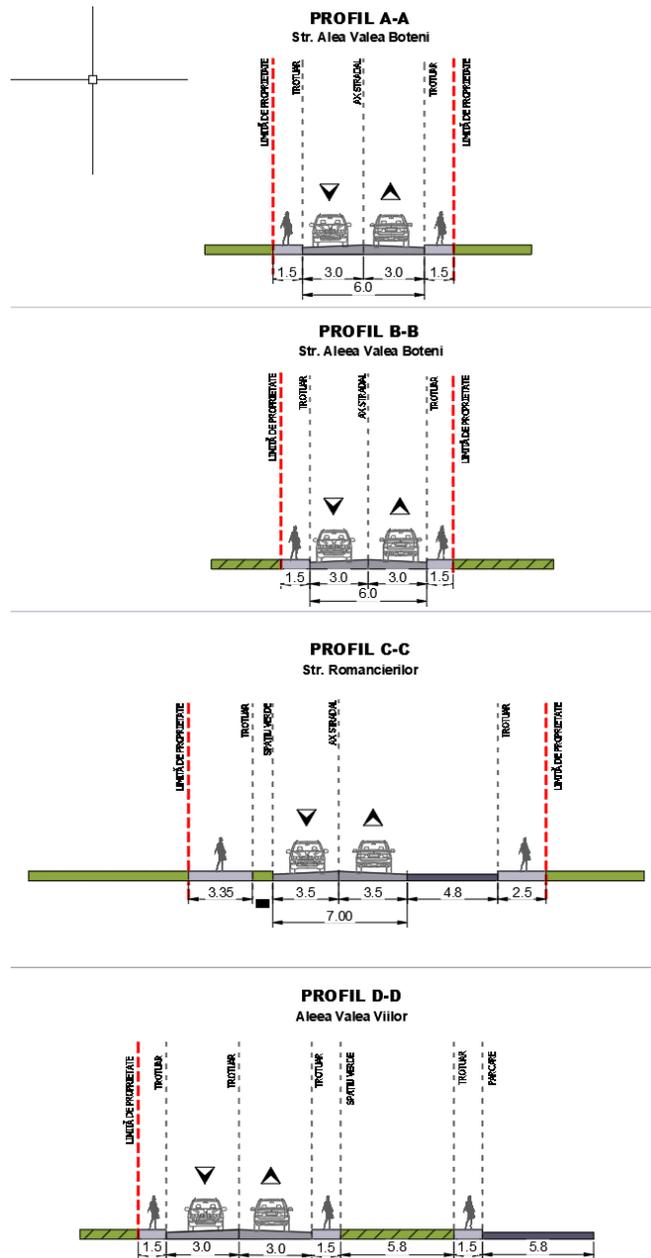


Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea și funcțiunea terenului, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

5.13. Profiluri transversale caracteristice

Obiectul lucrării nu intervine asupra arterelor de circulație. Profilurile propuse au fost preluate din PUZ Coordonator Sector 6, după cum urmează:





5.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Sistematizarea verticală va fi detaliată la etapa PTh+De a proiectului.

5.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei)

Retragerile de la aliniament dinspre Str. Romancierilor vor respecta caracterul inițial al construcțiilor de pe teren, respectiv vor fi retrase 15,00 m de la aliniamentul existent. Față de străzile secundare Aleea Valea Boteni și Aleea Valea Viilor construcțiile se vor retrage cu min. 5,00 m de la aliniamentul existent.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 6,00 m.

Înălțimea construcțiilor va respecta reglementările din PUZ Coordonator Sector 6, respectiv maxim P+3-4E niveluri. Înălțimea maximă admisă este de 25 m.

5.16. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim admis = 40%.

5.17. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim admis va fi 1,50 mp. ADC/mp teren.

5.18. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL			
	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6	REGLEMENTAT CONFORM PUD
	UTR L3a	UTR L3a	UTR L3a
P.O.T. max.	28%	40%	40%
C.U.T. max.	1.01	2.00	1.50
S.C.D. max. (mp)	20623	40830	30622.50
Rh. max.	S+P+4E	P+4E	S+P+4E
H max. (m)	15 m	-	25 m



Funcțiune	Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei		Subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate		Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei - liceu, dotări sportive (terenuri de sport, bazin), cantină, spații conferințe, spații conexe	
Suprafață maximă construită la sol	5728.90	28.06%	8166.00	40.00%	8166.00	40.00%
Suprafață minimă circulații - alei, parcare, terenuri de sport (mp)	7127.10	34.91%	6124.50	30.00%	6124.50	30.00%
Suprafață minimă spații verzi pe teren natural (mp)	x	x	6124.50	30.00%	6124.50	30.00%
Suprafață minimă spații permeabile (mp)						
Spații neamenajate	7559.00	37.03%	x	x	x	x
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	20415.00	100.00%	20415.00	100.00%	20415.00	100.00%

Bilanț teritorial pe parcela studiată - NC 203254				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (SC)	8166.00	5728.90	2437.10	8166.00
Suprafața desfășurată (Sd)	40830.00	20623.00	9999.50	30622.50
POT	40.00%	28.00%	12.00%	40.00%
CUT	2.00	1.01	0.49	1.50
Rh maxim	P+4E	S+P+4E	-	P+4E
H cornișă / atic	-	-	-	-
H max (m)	-	15	10	25
Spații verzi sol natural (%)	20.00%	-	30.00%	30.00%
Spații verzi sol natural (mp)	4083.00	-	6124.5	6124.5
Suprafață totală spații verzi (%)	30.00%	-	30.00%	30.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	6124.50	-	6124.5	6124.5
Suprafață circulații pietonale și platforme - alei, rampe persoane cu dizabilități, scări, terenuri de sport, platforme betonate, parcări	30.00%	34.91%	-4.91%	30.00%



Suprafață circulației pietonale și platforme - alei, rampe persoane cu dizabilități, scări, terenuri de sport, platforme betonate, parcări (mp)	6124.50	7127.60	-1003.1	6124.50
Nr. Unități locative	-	-	-	-
Nr. Locuri de parcare estimate	-	20	22	42
Suprafață neamenajată	-	7559.00	-	-
Sprafață teren	20415.00			

5.19. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Regimul de funcționare al Colegiului Tehnic de Poștă și Telecomunicații "Gheorghe Airinei" este unul complex pentru că pe lângă materiile unui liceu standard tehnic, teoretic și vocațional, se pune accentul și pe învățământul dual, cursuri de formare profesională și postliceală. În acest sens, noul campus urmărește să satisfacă exigențele partenerilor economici din învățământul dual atât din punct de vedere teoretic cât și din cel al spațiului și echipamentelor necesare. În plus, în liceu funcționează clase bilingve de engleză și franceză în specialitate, fiind unul din cele cinci licee din București care au avizul de a funcționa cu astfel de clase.

Funcțional, se dorește deschiderea către comunitate prin adăugarea unei săli de sport cu bazin de înot și a unui spațiu multifuncțional pentru conferințe. Acestea vor oferi spații flexibile care vor include funcțiuni sportive și culturale pentru beneficiul comunității. Noile clădiri vor fi aliniate cu cele din jur și vor pune în evidență funcțiunile cu caracter social.

Prezența campusului poate atrage noi servicii în zonă destinate elevilor sau personalului (restaurante, cafenele, librării, centre sportive etc), ce va ajuta dezvoltarea economiei din această zonă. Spațiile pentru conferințe vor susține desfășurarea unor evenimente academice ceea ce stimulează deasemenea economia locală.

Prin construirea noului campus se poate influența dezvoltarea urbană, prin atragerea de investiții în împrejurimi ce poate ajuta la revitalizarea sau regenerarea urbană.

Educația și formarea profesională oferită de noul liceu aduce beneficii și oportunități atât locuitorilor din zonă, cât și populației întregului oraș, având potențialul de a deveni un important centru educațional la nivel național. Aici se pot desfășura programe de cercetare și inovare, implicând colaborări cu companii locale sau alte instituții publice.

În cadrul campusului se pot organiza evenimente culturale, conferințe, expoziții sau competiții



sportive care pot fi deschise publicului larg. Aceste activități îmbogățesc viața culturală a comunității și oferă oportunități de socializare.

6.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

În continuarea Planului Urbanistic de Detaliu, se recomandă întocmirea unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) în vederea realizării obiectivului vizat.

6.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Lucrările ce se vor realiza vor deveni un catalizator pentru schimbări pozitive în comunitatea locală, contribuind la dezvoltarea economică, socială și culturală, dar și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Întocmit:
urb. Pascu Ana Maria

Șef proiect:
urb. Balint Mihai

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 128/IR din 20.03. 2025

ÎN SCOPUL: construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin, cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafa, amplasare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului de investiții „Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei”.

Ca urmare a Cererii adresate de **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI reprezentată de Direcția Generală Investiții Publice**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal , calea Plevnei nr. 147-149, bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 18575 din 17.03.2025,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , str. Romancierilor nr. 1, bloc , scara , etaj , ap. sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 28707/17.03.2025, CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, în administrarea CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6, deține construcții: Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații “Gheorghe Airinei” și sală de sport - număr cadastral 203254-C1, cămin fete - număr cadastral 203254-C2, cămin băieți - număr cadastral 203254-C3, cantină - număr cadastral 203254-C4, cabină poartă - număr cadastral 203254-C5 și teren în suprafață de 20.415 mp, număr cadastral 203254 - număr cadastral vechi 2388, pentru care se folosește nr. 1 pe str. Romancierilor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 203254 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 9696) cu Încheierile nr. 38051/31.10.2012 (convenție), nr. 7234/03.03.2014 (completare dispozitiv al Încheierii nr. 38051/31.10.2012, cu privire la denumire proprietar tabular), nr. 31262/26.03.2024 (notare drept de administrare în favoarea SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în vederea consolidării, reabilitării și modernizării infrastructurii edilitare), nr. 38264/11.04.2024 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 113971/05.11.2024 (notare drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6).

Conform H.C.G.M.B. nr. 277/30.09.2024 privind trecerea din domeniul public al municipiului București în domeniul privat al municipiului București a construcțiilor C1-C5, parte din imobilul situat în strada Romancierilor nr. 1, sector 6, București, identificat cu numărul cadastral 203254, în vederea scoaterii din funcțiune, casării, demolării și valorificării în scopul edificării unei noi infrastructuri edilitare cu destinația de unitate de învățământ pe terenul dezafectat se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului București în domeniul privat al municipiului București a corpurilor de clădire înscrise în cartea funciară cu numerele cadastrale 203254-C1, 203254-C2, 203254-C3, 203254-C4 și 203254-C5 din cadrul Colegiului Tehnic de Poștă și Telecomunicații „Gheorghe Airinei”, situate în strada Romancierilor nr. 1, sector 6, se aprobă scoaterea din funcțiune, casarea, demolarea construcțiilor menționate și valorificarea în scopul edificării unei noi infrastructuri edilitare cu destinația de unitate de învățământ pe terenul dezafectat, iar operațiunile ce necesită scoaterea din funcțiune, casarea, demolarea se vor face de către Sectorul 6 al Municipiului București prin obținerea autorizației de desființare. După valorificarea în scopul edificării unei noi infrastructuri edilitare cu destinația de învățământ, construcția va fi inventariată ca domeniul public al municipiului București și se va administra de către Sectorul 6 al Municipiului București.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație strada Romancierilor - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 20.415 mp.

Se solicită: construire imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin, cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, realizare bransamente, împrejmuire teren, relocare post trafa, amplasare pompe de căldură, organizare de șantier pentru realizarea obiectivului de investiții „Colegiul Tehnic de Poștă și Telecomunicații Gheorghe Airinei”.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

P.O.T. maxim P+3-4E = 40%; **C.U.T.** maxim = 2,0 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de liceu, dotări sportive, cămin, cantină, spații conferințe, spații conexe, amenajare incintă, relocare post trafa și amplasare pompe de căldură 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim P+3-4E = 40%; **C.U.T.** maxim = 2,0 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. **18575** din **17.03.2025**

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

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

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută numai prin documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare, aprobate cu următoarele condiționări: a) în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 5,00 metri; b) se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, 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 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. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

Se permite împrejmuirea terenului, astfel: împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care sochii opac de 0,40 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,50 metri, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

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, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și art. 13¹ 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): În vederea autorizării lucrărilor de branșamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de branșare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

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 depunere a documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și în vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de

lui de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior administrației publice competente.

Prin prezenta competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării și 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 de urgență a procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.F. 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):*
- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. | <u>Alte avize / acorduri:</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare - S.C. Apa Nova București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz de conformitate |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Comisie Tehnică de Circulație - P.M.B. |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică - C.M. Termoenenergetica București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> acord Ministerul Educației și Cercetării |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - S.C. Orange România S.A. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - operator autorizat | |
| <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2. avize și acorduri privind:*
- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|
- d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*
- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz conform H.G. nr. 907/2016;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 542/8R din 13.06.2024, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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.



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. h) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 26.03.2025

Nr. înreg. 18575 din 17.03.2025

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 _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

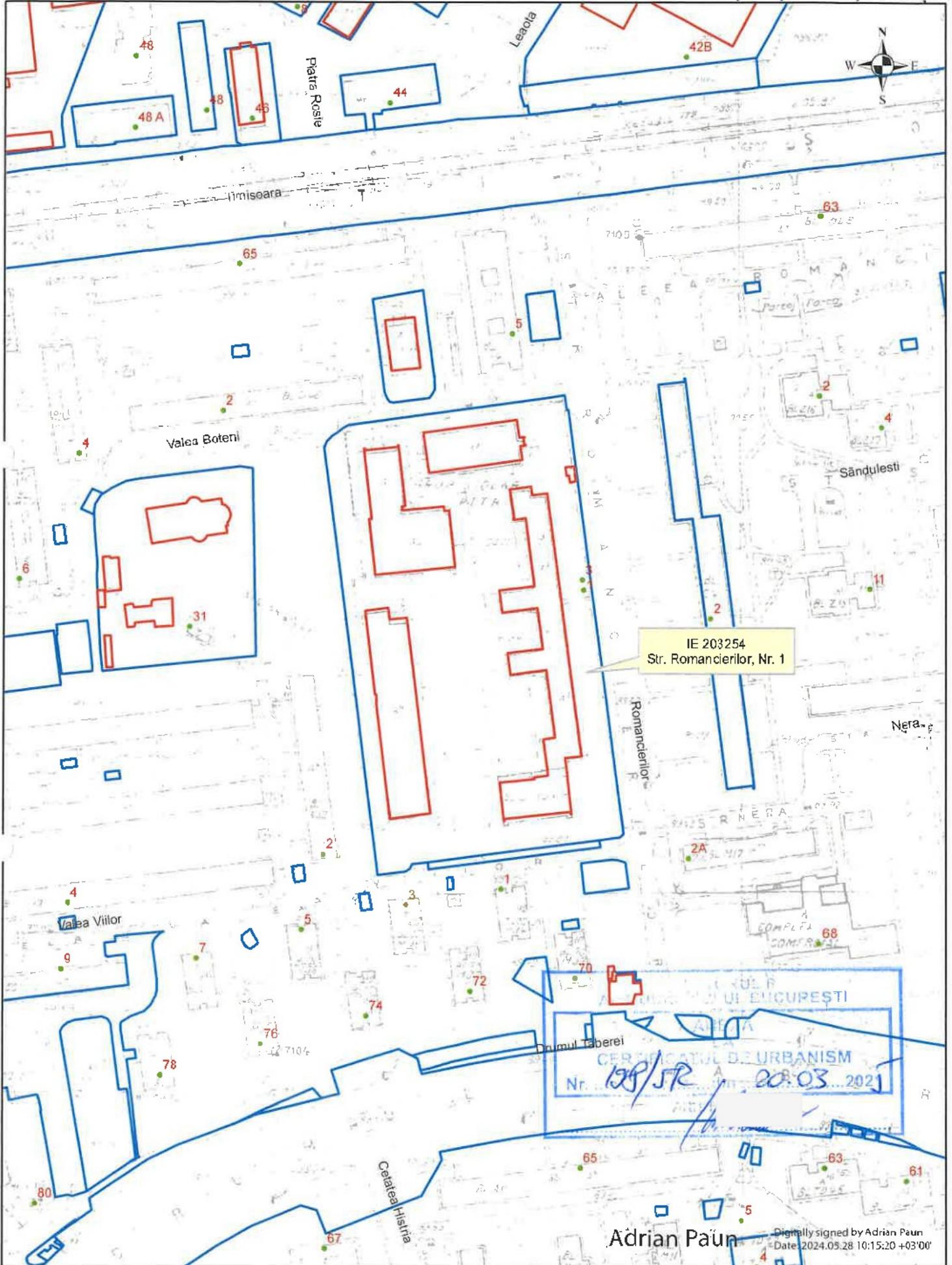
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. h) din Codul fiscal.
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 18575 din 17.03.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Romancierilor, Nr. 1, Sector 6, București



-  Documentații cadastrale avizate
-  Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 28.05.2024
Intocmit: Adrian Păun

Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2024.05.28 10:15:20 +03'00'

