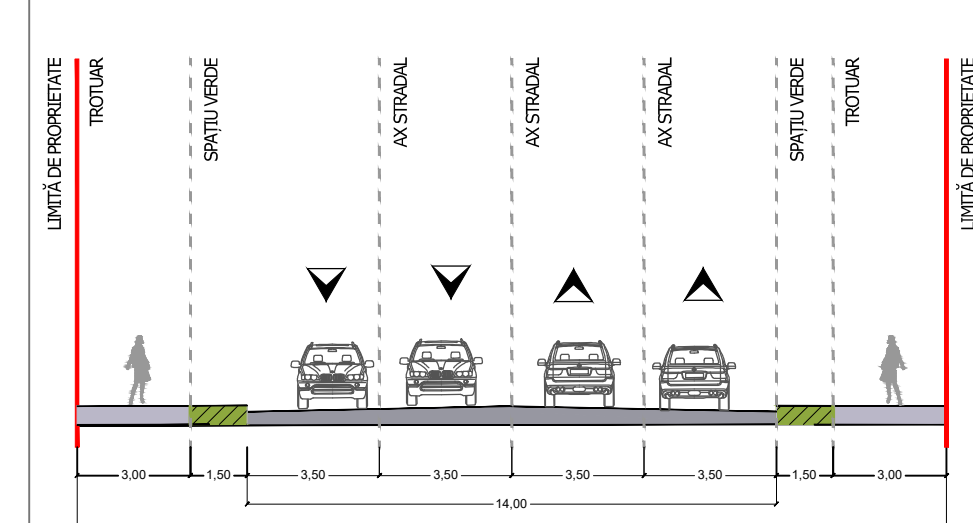
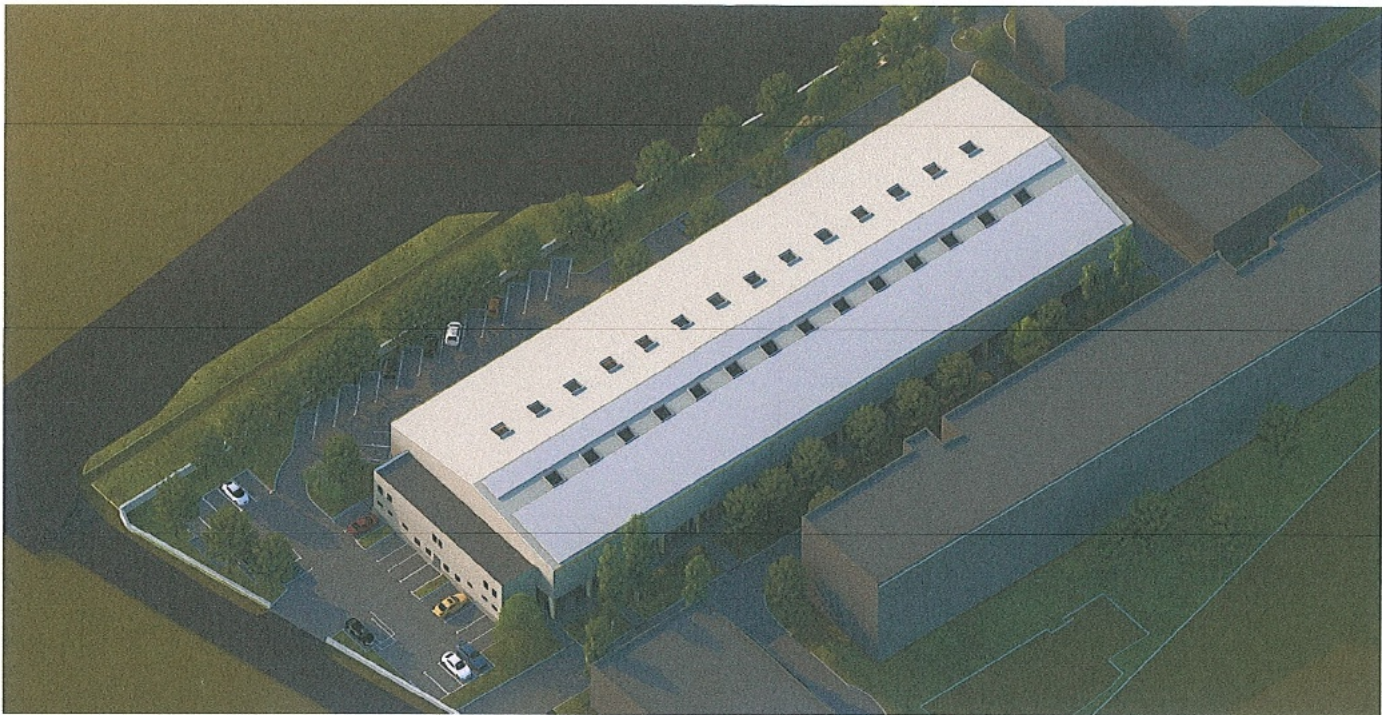






PLAN URBANISTIC DE DETALIU
REAMENAJARE INCINTĂ ȘI CONSTRUIRE HUB SPORTIV COLEGIUL TEHNIC "IULIU MANIU"
3_9.2 ILUSTRARE URBANISTICĂ



Centrul de Inovare și Proiectare Urbana București, Calea Plevnei, nr. 147-149, sector 6, România J40/7203/2023, CUI 47995505 Site: Proiectare6.ro, email: contact@proiectare6.ro			Beneficiar: ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ȘI DEZVOLTARE URBANĂ SECTOR 6 Adresa: BD. IULIU MANIU NR 381 - 391, SECTOR 6, MUN. BUCUREȘTI		Nr. Proiect: 023-2024
Specificatie	Nume	Scara:	Titlul proiectului: REAMENAJARE INCINTĂ ȘI CONSTRUIRE HUB SPORTIV COLEGIUL TEHNIC "IULIU MANIU"		Faza: PUD
Sef proiect	Urb. Balint Mihai		Planșa: ILUSTRARE URBANISTICĂ		Nr. planșă: 3_9.2
Proiectat	Urb. Pascu Ana Maria				Format: A3
Proiectat	Urb. Brălaşanu Iuliana				
Proiectat	Peis. Răducu Lefter Andreea				
Proiectat	Urb. Toma Marius		Revizie: 00		



MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU REAMENAJARE INCINTĂ ȘI CONSTRUIRE HUB SPORTIV COLEGIUL TEHNIC „IULIU MANIU”



CUPRINS

1. DATE GENERALE	4
1.1. Denumirea proiectului: "Studiu de fezabilitate pentru reamenajare incintă și construire hub sportiv Colegiul Tehnic Iuliu Maniu"	4
1.2. Adresa: Bulevardul Iuliu Maniu 381-391, sector 6, Municipiul București	4
1.3. Beneficiar: Administrația Domeniului Public si Dezvoltare Urbană 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:	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	4
3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	5
3.1. Concluzii din documentațiile de urbanism existente	5
3.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD	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	9
4.9. Echiparea existentă	10
5. REGLEMENTĂRI	10
5.1. Obiective noi solicitate prin tema-program	10
5.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea obiectivului	11
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)	12
5.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	13
5.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	13



5.7.	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	13
5.8.	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	14
5.9.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta .	16
5.10.	Soluții pentru reabilitarea ecologică și dimensionarea poluării.....	16
5.11.	Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	16
5.12.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	16
5.13.	Profiluri transversale caracteristice.....	17
5.14.	Lucrări necesare de sistematizare verticală	18
5.15.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei)	18
5.16.	Procentul de ocupare al terenului	18
5.17.	Coeficientul de utilizare al terenurilor	19
5.18.	5.18. Bilanț teritorial	19
5.19.	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):.....	20
6.	CONCLUZII	20
6.1.	Consecințele realizării obiectivelor propuse	20
6.2.	Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului.....	20
6.3.	Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	21



1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului: "Studiu de fezabilitate pentru reamenajare incintă și construire hub sportiv Colegiul Tehnic Iuliu Maniu"

1.2. Adresa: Bulevardul Iuliu Maniu 381-391, sector 6, Municipiul București

1.3. Beneficiar: Administrația Domeniului Public si Dezvoltare Urbană 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:

Terenul care a generat P.U.D., identificat prin NC 211641 are o suprafață măsurată de **18 667 mp** 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 211641, se situează pe Bulevardul Iuliu Maniu 381-391 și face parte din categoria domeniu public al Municipiului București fiind administrat de Consiliului Local Sector 6 prin Administrația Școlilor Sector 6.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 211641 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 74523) cu încheierile nr. 301241/17.06.2008 (drept de proprietate dobândit prin lege, administrare) și nr. 16954/05.03.2018 (administrare, notare îndreptare eroare materială).

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul 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 sau în zona de protecție a acestora.

1.8. Încadrarea în localitate

Amplasamentul care a generat P.U.D. se află pe bulevardul Iuliu Maniu Nr. 381-391 în Sectorul 6 al Municipiului București. Terenul beneficiază de o bună accesibilitate din B-dul Iuliu Maniu cu 2 accese pietonale si 3 accese rutiere din strada Preciziei.

Terenul se încadrează conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016 în UTR M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul pentru reamenajarea incintei Colegiului Tehnic Iuliu Maniu și construirea unui hub sportiv presupune realizarea unei construcții care acoperă spațiul de joc și a unui corp tehnic, cu vestiare și grupuri sanitare.

Obiectivul de investiție răspunde la necesitatea de a crea un cadru performant sportiv ce o sa deservească comunitatea imediat apropiată Colegiului Tehnic Iuliu Maniu.

Prin construcția propusă se vor obține condiții optime într-un spațiu flexibil interactiv, ce va



aduce activitățile sportive la un standard modern de înaltă calitate.

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 Iuliu Maniu este amplasat în intravilanul Municipiului București, în zona vestică a Sectorului 6, pe bulevardul Iuliu Maniu.

Terenul care face obiectul documentației se identifică prin N.C. 211641, 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 **M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**

POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc;



CUT maxim = 2,5 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 București 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 în subzona CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor 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 zona fiscală B.

3.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu documentația PUD se vor realiza următoarele studii:

- **Studiu de fezabilitate**
- **Studiu peisagistic**
- **Studiului geotehnic**

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

Bulevardul Iuliu Maniu, situat în sectorul 6 al Bucureștiului, a evoluat semnificativ de-a lungul timpului, reflectând transformările economice și sociale ale orașului.

În perioada interbelică era cunoscut sub numele de Bulevardul Regele Alexandru I Unificatorul Iugoslaviei, această arteră fiind proiectată pentru a facilita legătura între centrul orașului și zona industrială de vest.

În perioada comunistă, ultimul sector al bulevardului de la autogara Militari până la ieșirea din București a purtat numele de Bulevardul R.S.R., devenind un important traseu pentru transportul de mărfuri și persoane, datorită apropierii de platformele industriale din vestul Bucureștiului.

După 1989, bulevardul a primit numele actual, Iuliu Maniu, și a cunoscut o dezvoltare urbanistică accelerată, cu apariția de noi ansambluri rezidențiale, spații comerciale și clădiri de birouri.

Bulevardul Iuliu Maniu servește ca arteră principală de tranzit între centrul Bucureștiului și ieșirea spre autostrada A1, având un rol esențial în mobilitatea urbană. Zona este caracterizată de o combinație de funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, reflectând diversitatea activităților economice din sectorul 6.

De-a lungul bulevardului se întâlnesc clădiri din diferite perioade, de la blocuri de locuințe construite în anii 1960-1980, până la ansambluri moderne dezvoltate după anul 2000. Bulevardul Iuliu Maniu reprezintă o arteră urbană dinamică, cu un caracter mixt și un peisaj arhitectural variat, rezultat al diferitelor etape de dezvoltare urbanistică ale Bucureștiului.

Colegiul Tehnic „Iuliu Maniu” din București a evoluat de-a lungul timpului, adaptându-se nevoilor educaționale și economice ale societății. În noiembrie 2006, prin Ordinul Ministerului Educației



și Cercetării Nr. 5548/6.11.2006, instituția a fost redenumită din Grup Școlar „Iuliu Maniu” în Colegiul Tehnic „Iuliu Maniu”.

De-a lungul anilor, colegiul a pregătit absolvenți în diverse domenii, precum transporturi, matematică-informatică, servicii, turism și alimentație, oferind elevilor posibilitatea de a obține permisul de conducere pentru categoriile B, C și C+E prin intermediul propriei școli de șoferi. În prezent, colegiul oferă multiple forme de învățământ, profiluri și specializări, continuând să contribuie la formarea profesională a tinerilor.

4.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul are 2 laturi cu deschidere la stradă, accesul pietonal făcându-se din Bulevardul Iuliu Maniu, pe latura nordică a amplasamentului dar și din Strada Preciziei. Accesul carosabil se realizează din Strada Preciziei pe latura vestică a amplasamentului prin două puncte de acces.

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

- străzi de categoria I (Bulevardul Iuliu Maniu), magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;

- și străzi de categoria a III-a (Strada Preciziei), colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;

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 Bulevardul Iuliu Maniu (liniile 137, 429, 431, 432, 433).

4.3. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului este de 18 667 mp, având în plan dimensiuni aproximative de 117 m x 210 m și forma rectangulară ce se poate înscrie într-un trapez. Construcțiile existente au o suprafață construită la sol de 4657,00 mp conform extrasului de carte funciara și 4633,68 mp conform măsurătorilor topografice.

Pe teren se află mai multe corpuri de clădire:

Corp clădire	Funcțiune		Sup. construită la sol	Regim de înălțime
211641 – C1	Clădire săli de curs		781 mp	P+3
211641 – C2	Clădire săli de curs		549 mp	P
211641 – C3	Sală de sport		749 mp	P
211641 – C4	Cămin		1533 mp	P+4
211641 – C5	Cantină		670 mp	P+1
211641 – C6	Punct termic		207 mp	P
211641 – C7	Anexă		46 mp	P



211641 – C8	Magazie		55 m p	P
211641 – C9	Magazie		68 mp	P

Terenul se învecinează cu:

- Nord Bulevardul Iuliu Maniu IE 233887
- Sud Proprietate privata IE 200037; IE 205372; IE 200044; IE 200039
- Est Proprietate privata IE 204015
- Vest Strada Preciziei IE 241334

4.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

BILANȚ TERITORIAL				
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6	
	UTR M3		UTR M3	
P.O.T. max.	25%		60%	
C.U.T. max.	0.75		2.50	
S.C.D. max. (mp)	13954.07		46667.50	
Rh. max.	P+4E		P+13E	
H max. (m)	17 m		42	
Funcțiune	Colegiul Tehnic Iuliu Maniu		Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	
Suprafață maximă construită la sol (mp)	4633.68	24.82%	11200.20	60.00%
Suprafață minimă circulații - alei, parcare, terenuri de sport (mp)	10477.32	56.13%	1866.70	10.00%
Suprafață minimă spații verzi pe teren natural (mp)	3556.00	19.05%	5600.10	30.00%
Suprafață teren/ U.T.R. (mp)	18667.00	100.00%	18667.00	100.00%



4.5. Destinația clădirilor

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

Construcțiile sunt identificate astfel:

211641 – C1	211641 – C2	211641 – C3	211641 – C4	211641 – C5	211641 – C6	211641 – C7	211641 – C8	211641 – C9
Construcții administrative și social culturale					Construcții anexă			

Colegiul Tehnic Iuliu Maniu este alcătuit dintr-un ansamblu de clădiri ce ocupă zona de sud est a parcelei, iar în partea central-nordică se află terenurile de sport.

Spațiile destinate cursurilor se găsesc în corpurile C1 si C2, alipite între ele și amplasate în partea de est a parcelei, cu acces direct din bulevardul Iuliu Maniu.

Corpul C3 reprezintă sala de sport și se află în sud-estul sitului.

Alipit de sala de sport se găsește corpul C4 cu funcțiunea de cămin.

Pe latura vestică este amplasat corpul C5 cu funcțiunea de cantină.

C6 și C7 cu destinația de punct termic și anexă sunt situate în sud-vestul parcelei.

C8 și C9 reprezintă două magazii alipite celorlalte corpuri de clădire.

Zona terenurilor de sport dispune de 2 terenuri de minifotbal pe gazon sintetic si 2 terenuri de tenis pe suprafață sintetică. Cele 4 terenuri sunt împrejmuite individual într-un dreptunghi cu laturile aproximative de 96 x 40 m. Terenurile de minifotbal se înscriu într-un dreptunghi cu laturile de 45 x 23 m fiecare si terenurile de tenis se înscriu în 22 x 12 m fiecare. Pe zona rămasă adiacentă terenurilor se regăsește o platformă betonată nefolosită care descrie un dreptunghi aproximativ cu laturile de 49 x 12 m.

Toate acestea sunt împrejmuite pe toate laturile cu garduri din plasă împletită, plasă textilă și gard din montanți metalici de la caz la caz.

4.6. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care face obiectul documentației se identifică prin N.C. 211641, 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 funcțiunile industriale de producție sau depozitare.

Regimul de înălțime este parter înalt pentru hale sau P+2 pentru spațiile de birouri. Pe strada Preciziei se găsește o clădire cu locuințe colective cu P+7 niveluri.

Fondul construit existent a fost edificat în jurul anilor 2000, înainte de această dată zona fiind slab urbanizată.



Colegiul Tehnic Iuliu Maniu a fost înființat în anul 1966 numindu-se Liceul Industrial de Transporturi, iar în anul 1974 a fost mutat în actualul sediu din bulevardul Iuliu Maniu, în vecinătatea Autobazei de Transporturi Industriale.

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) nr. 92419400/22.10.2024 cu următoarele condiționări:

- Interzicerea aruncării prin intermediul anexelor în rețelele publice de apă potabilă și canalizare, a pământului, betonului, rezultat în timpul execuției lucrărilor solicitate;
- La proiectarea și execuția împrejuririi terenului, se vor folosi elemente ușoare fără fundații, în zona de protecție sanitară aferentă rețelei publice de apă potabilă Dn 250 mm;
- În zona de protecție sanitară aferentă rețelei publice de apă potabilă Dn 250 mm nu se vor realiza amenajări ale incintei cu platforme pentru alei carosabile/pietonale și pentru parcare auto, amplasare semnale publicitare;
- În zona de protecție sanitară cu regim sever nu se vor planta arbori sau alte plante ce pot dezvolta rădăcini invazive pentru rețeaua publică de apă potabilă Dn250 mm;
- Nu se vor ridica pretenții pentru eventualele blocări de circulație, parțial sau total, ce ar stânjeni temporar accesul și nici nu vor solicita contravaloarea unor eventuale pagube determinate de intervențiile sau avariile la rețeaua publică de apă potabilă Dn 250 mm;
- Apa Nova București SA va interveni necondiționat pentru remedierea avariilor și exploatarea rețelei administrate din zona afectată de viitoarele lucrări;

Terenul ce face obiectul studiului este afectat de zona de protecție sanitară aferentă rețelei publice de apă potabilă Dn 250 mm.

- Aviz SC Rețele Electrice Muntenia (energie electrică)
- C.M Termoenergetica București (energie termică) nr. 103772/30.10.2024;
- Distrigaz Rețele Sud (gaze naturale) nr. 57600-320.199986/20.09.2024;
- Orange Romania Communications (telefonizare) nr. AF 0938412/13720/13478/4.10.2024;

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

5. REGLEMENTĂRI

5.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru "Studiu de fezabilitate, reamenajare incintă și construire hub sportiv Colegiul Tehnic Iuliu Maniu " s-a realizat la cererea beneficiarului ca urmare a solicitării din certificatul de urbanism Nr. 731/112M din 18.07.2024.

Obiectivele solicitate de către beneficiar și particularitățile amplasamentului au condus la propunerea unui spațiu acoperit destinat activităților sportive, care să răspundă mai multor tipuri de nevoi atât ale elevilor liceului, cât și ale locuitorilor sectorului 6.



5.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea obiectivului

Prin investiția propusă se va crea un centru sportiv unde se vor putea organiza competiții sportive într-un spațiu flexibil ce se poate adapta pentru evenimente fără spectatori și evenimente de până la 550 de spectatori în funcție de specificul jocului ce se desfășoară.

La finalizare, spațiul nou creat împreună cu corpurile colegiului, vor asigura un pol sportiv de referință atât în Sectorul 6 cât și în Municipiul București.

Construcția propusă se va amplasa în zona terenurilor de sport existente, la o distanță de 8,50 m față de Corpul C2 în est și minim 14,00 m față de Corpul C4 în sud. Distanțele față de clădirile învecinate permite un iluminat natural neobstrucționat, iar păstrarea vegetației existente oferă umbră în timpul verii.

Din punct de vedere funcțional se dorește realizarea unei construcții care acoperă spațiul de joc și un corp tehnic și de vestiare, grupuri sanitare. Spațiul de joc constă dintr-un teren de minifotbal sintetic și o zonă cu teren modular ce se poate configura în funcție de sportul jucat (volei, tenis, baschet și handbal).

Se vor mai prevedea și gradene modulare care se pot configura în funcție de eveniment, dar nu mai mult de 550 de spectatori.

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 P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Construcția propusă se poate înscrie într-un dreptunghi cu latura de 103x34 m și se compune din 2 dreptunghiuri alăturate, unul pentru acoperire și celălalt pentru dependențe.

Clădirea se desfășoară pe parter și corpul dependență P+1.

Suprafața construită = 3359.35 mp

Suprafața desfășurată = 3500.00 mp

Nivel	Număr	Nume	Suprafața	Volum	Risc Incendiu	Nr. persoane
Parter	P01	Teren sport modular	1582.03 m ²	18203.86 m ³	mic	275
Parter	P02	Teren fotbal	1588.92 m ²	18293.44 m ³	mic	275
			3170.95 m²	36497.31 m³		550
Parter	P03	G.S. Bărbați	32.54 m ²	109.00 m ³	mic	
Parter	P04	Camera tehnica	13.57 m ²	45.47 m ³	mijlociu	
Parter	P05	Casa de scara	26.23 m ²	93.64 m ³	mic	
Parter	P06	Camera tehnica	13.34 m ²	44.69 m ³	mijlociu	
Parter	P07	G.S. Femei	20.06 m ²	67.19 m ³	mic	
Parter	P08	Sas	8.58 m ²	28.75 m ³	mic	
Parter	P09	G.S. Dizabilități	5.30 m ²	17.77 m ³	mic	
Etaj 1	E1.01	G.S.	8.37 m ²	25.52 m ³	mic	
Etaj 1	E1.02	Dușuri	10.79 m ²	32.92 m ³	mic	
Etaj 1	E1.03	Vestiar	36.32 m ²	110.78 m ³	mic	15
Etaj 1	E1.04	Casa scării	7.62 m ²	23.25 m ³	mic	



Etaj 1	E1.05	Vestiar	36.32 m ²	110.78 m ³	mic	15
Etaj 1	E1.06	Dușuri	10.79 m ²	32.92 m ³	mic	
Etaj 1	E1.07	G.S.	8.37 m ²	25.52 m ³	mic	
			238.21 m²	768.20 m³		30
Total:			3409.16 m²	37265.50 m³		580

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)

Construcția propusă se va amplasa în zona terenurilor de sport existente, la o distanță de 8,50 m față de Corpul C2 în est și 14,00 m față de Corpul C4 în sud.

Volumetria propusă urmează funcțiunea și cerințele prin tema de proiectare, ce descriu două corpuri separate dar alăturate, fiecare descriind spațiul pe care îl găzduiește. Față de clădirile învecinate, aceasta contrastează prin masivitate și prin sistemul de închidere.

Aceasta va fi înconjurată de vegetație înaltă și medie. Amenajarea incintei va lega vizual fiecare corp de clădire, acestea reprezentând fond la forma vegetației.

Proiectul are în vedere realizarea de parcaje și căi de circulații auto necesare funcțiunii, spații pietonale, spații verzi și amenajări peisagere.

Momentan în incinta colegiului se pot identifica 43 de locuri de parcare, și o zonă deschisă unde se pot parca autoturisme tip autocar.

Prin proiect se propun 44 de locuri de parcare, dintre care 1 loc pentru persoane cu dizabilități, amplasate în apropierea intrării, 4 locuri de parcare cu posibilitatea de alimentare a autovehiculelor electrice. În cazul unui eveniment cu echipe din afara orașului, parcare poate acomoda 2 autocare în locul a 9 locuri de parcare autoturisme.

La momentul realizării circulațiilor prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016 și în urma cedării către domeniul public a suprafeței de 942 mp, numărul locurilor de parcare va fi redus la 20, dintre care 3 locuri pentru persoane cu dizabilități, amplasate în apropierea intrării, 4 locuri de parcare cu posibilitatea de alimentare a autovehiculelor electrice.

Pe lângă construcția hub-ului sportiv se va

a realiza un corp subteran alcătuit din două bazine de apă și o cameră de pompe. Primul bazin va asigura rezerva de apă pentru stingerea unui eventual incendiu cu hidranți interiori și exteriori, iar cel de-al doilea va permite stocarea apelor pluviale colectate de pe amplasament. Construcția bazinelor va fi realizată sub spațiul verde între corpul nou propus și corpul de cămin C4.

Terenul beneficiază de o bună accesibilitate din B-dul Iuliu Maniu cu 2 accese pietonale și 3 accese rutiere din strada Preciziei. Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor se poate realiza pe oricare dintre cele 3 accese, asigurând intervenția pe minim două fațade pentru corpurile de învățământ și minim o fațadă pentru corpul de sport.

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 Mun. 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

Construcția propusă este liberă de construcții pe latura de N și V și se învecinează pe laturile S și E cu corpurile de clădire existente ale Colegiului.

Aceasta se amplasează la 8,5 m și 14,00 m față de clădirile dinspre laturile E respectiv S, o distanță suficientă astfel încât să nu fie umbrită de clădirile existente. Spațiul beneficiază de iluminat natural neobstrucționat. Prin păstrarea vegetației existente clădirea va beneficia de umbra arborilor pe timpul verii.

Volumetria propusă urmează funcțiunea și cerințele prin tema de proiectare, ce descriu două corpuri separate dar alăturate, fiecare descriind spațiul pe care îl găzduiește. Față de clădirile învecinate, aceasta contrastează prin masivitate și prin sistemul de închidere.

Aceasta va fi înconjurată de vegetație înaltă și medie. Amenajarea incintei va lega vizual fiecare corp de clădire, acestea reprezentând fond la forma vegetației.

Proiectul are în vedere realizarea de parcaje și căi de circulații auto necesare funcțiunii, spații pietonale, spații verzi și amenajări peisagere.

Conceptul propune crearea unei amenajări peisagere care să corespundă noului Hub Sportiv. În acest sens se dorește sprijinirea unui stil de viață sănătos dar și a educației și prin crearea unui campus care atinge înalte standarde de calitate. S-au studiat tipurile de amenajări pentru fiecare clădire și funcționalitate astfel că 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 grădina liceului. În mod similar sunt create grădini adaptate căminului, atelierelor, 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, alei bine-iluminate și 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.

Prin investiția propusă, spațiul nou creat împreună cu corpurile colegiului, vor asigura un pol sportiv de referință atât în Sectorul 6 cât și în Municipiul București.

Construcția hub-ului sportiv 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

Asupra clădirilor existente nu se va interveni. Funcțiunea de bază a clădirii va fi de sport și va funcționa în interesul comunității unde se pot organiza competiții sportive. Pe lângă sala de sport, terenurile acoperite pot să deservească și colegiul tehnic.

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

Terenul beneficiază de o bună accesibilitate cu 2 accese pietonale din B-dul Iuliu Maniu și 3 accese rutiere din strada Preciziei. Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor se poate realiza pe oricare dintre cele 3 accese, asigurând intervenția pe minim două fațade pentru corpurile de învățământ și minim o fațadă pentru corpul de sport.

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 Mun. 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

Proiectul are în vedere realizarea de parcaje și căi de circulații auto necesare funcțiunii, spații pietonale, spații verzi și amenajări peisagere.

Conceptul propune crearea unei amenajări peisagere care să corespundă noului Hub Sportiv. În acest sens se dorește sprijinirea unui stil de viață sănătos dar și a educației și prin crearea unui campus care atinge înalte standarde de calitate. S-au studiat tipurile de amenajări pentru fiecare clădire și funcționalitate astfel că 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 grădina liceului. În mod similar sunt create grădini adaptate căminului, atelierelor, 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, alei bine-iluminate și 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.

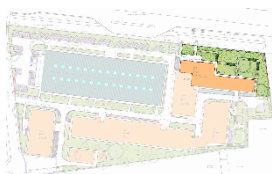
Se va păstra pe cât posibil vegetația existentă în situ, eliminând arborii aflați în declin fiziologic, și efectuând lucrări de întreținere asupra arborilor existenți (înlăturare ramuri moarte, frânțe, lucrări de ridicare a coroanei arborilor). Se vor înlătura lianele care în prezent acoperă solul și folosesc ca suport arborii existenți (sufocând-i și contribuind la declinul acestora).

Zonele neplăcute din punct de vedere estetic dinspre limita Sudică și Estică (înspre depozitele din vecinătate) vor fi blocate prin utilizarea de plante cățărătoare pe gard: *parthenocissus tricuspidata* și arbuști *ligustrum ovalifolium* alternând cu *euonymus fortunei*, iar traseele create în sit sunt marcate prin vegetație cu frunze sempervirescente din specia *Pseudotsuga menziesii*. Sunt propuse deasemenea și specii de plante perene: *lavandula angustifolia*, *thymus vulgaris*, *thymus praecox*, *mentha x piperita*, *rosmarinus officinalis*, *salvia nemerosa*, *veronica spicata* 'Nana blauteppich' care vor asigura un décor redundant tot timpul anului. Arborii propuși sunt specii indigene cu o rezistență în mediul urban și fac parte din speciile: *Ulmus minor* și *Acer rubrum*.

Solul va fi acoperit în zonele însorite cu gazon, în zonele umbrite cu trifoi și amestec de semințe de gazon de umbră, iar aleile pietonale vor fi realizate din mulch și piatră spartă.

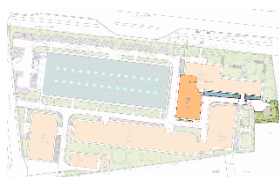
Noua amenajare peisajeră va deservi toate categoriile de utilizatori contribuind la creșterea calității vieții în zonă.

Amenajarea peisajeră este structurată pe mai multe paliere:



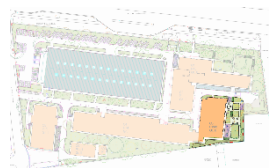
Grădina Clădirii Principale

Destinat accesului principal în incinta Colegiului și aflat în imediata proximitate a clădirii sălilor de clasă, spațiul propus creează o atmosferă primitoare și confortabilă. Pentru a marca accesele în punctele de interes și pentru a ghida utilizatorii sitului spre acestea s-au utilizat specii sempervirescente. În cazul accesului în grădină accentul se găsește sub formă de arbust în timp ce accesul în clădire este marcat de un conifer ce joacă rol de accent prin volumetrie și înălțime. Totodată acesta este și spațiul în care elevii își petrec majoritatea pauzelor, iar pentru a le facilita procesul de relaxare sunt prevăzute o serie de alei rectangulare cu pergole acoperite de glicină, formând o atmosferă de calm care promovează legătura cu natura. De-a lungul aleilor și în incintele formate între acestea există băncuțe, scaune și bean bag-uri unde elevii pot socializa.



Grădina Festivă

Situată în spatele clădirii principale această grădină are în vedere două principale scopuri. Fiind dotată cu o zonă de piațetă, un spațiu cu o capacitate mare de persoane această zonă poate servi deopotrivă festivităților de începere și finalizare a anului școlar cât și concertelor sau spectacolelor de teatru în aer liber susținute de trupele școlii. În acest sens sunt prevăzute zone de umbră prin arborii amplasați în poziții strategice dar și zone libere de obstacole în care utilizatorii să se poată manifesta în timpul festivităților.



Grădina Atelierului

În imediata proximitate a atelierului în care se desfășoară activități practice specifice profilului tehnic al liceului este propusă o grădină care să extindă spațiul în care elevii pot lucra. Dotate cu zone de coworking exterioare în aceste spații elevii își pot face temele sau proiectele în natură, la măsuțele umbrite de arbori de talie mică și medie. Pentru conturarea atmosferei de calm sunt utilizate amenajări de plante perene, în mod particular specii de graminee care conferă o dinamică aparte a peisajului prin mișcarea și foșnetul firav emise în adierea vântului.



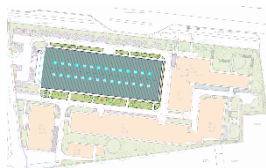
Grădina Căminului

În Sudul sitului cadrul este mai puțin antropizat, raportul mineral-vegetal fiind mult în favoarea vegetalului. Aleile sunt reduse la minim ca suprafață existând o singură alee de serviciu imediat adiacentă clădirii căminului. Se promovează armonizarea relației om-natură, elevii având oportunitatea de a-și amplasa hamace între arbori sau de a lua loc pe bean bag-urile din amenajare. Aspectul inestetic al halelor de depozitare aflate în vecinătate este mascat prin acoperirea gardului cu viță canadiană, element cu un colorit deosebit în special toamna. Zonele de acces în cămin sunt marcate prin amenajări de specii floricele și arbuști.



Grădina Cantinei

Această zonă are un caracter deosebit, fiind o grădină adresată simțurilor. Amenajarea include specii de plante aromatice, chemând prin stimuli olfactivi utilizatori în aceste zone. Mulțumită acestora se creează și un spațiu divers din punct de vedere biologic, fiind un factor de atracție pentru albine, fluturi și alte insecte polenizatoare. În acest mod ideea generală a amenajării sitului, anume armonia dintre om și cadrul natural, este susținută de legătura metaforică a cantinei propriu-zise destinate elevilor și a „cantinei florale” destinate insectelor.



Grădina Hub-ului Sportiv

Având o suprafață mai mică în comparație cu celelalte grădini din acest sit, amenajarea acestui spațiu cochet asigură confortul utilizatorilor terenurilor sportive. Zonele de recreere în aer liber prevăd mobilier urban din lemn, fiind umbrite de ulmi și arțari. De asemenea, s-a acordat în mod special atenție zonelor de acces în Hub, aleile fiind ritmate și adaptate la gabaritul fiecărui acces în parte. În această manieră se urmărește ghidarea utilizatorilor spre a pătrunde în incinta clădirii cu caracter sportiv.



Spații verzi aferente zonelor de parcare

Situl este prevăzut cu 44 de locuri de parcare la nivelul solului din care 1 loc destinat persoanelor cu dizabilități. Pentru a asigura confortul acestor zone umbrirea mașinilor este asigurată atât de arborii deja existenți în sit cât și de cei propuși care completează zonele care nu beneficiau de suficientă umbră. Gabaritele circulațiilor asigură accesibilitatea automobilelor speciale. Accesul în parcare este marcat de un arbore sempervirescent, accent prin înălțime și volum, care are rolul de a îndruma și atenționa utilizatorii.

Se realizează astfel o amenajare generală continuă prin concept și ideile promovate, dar totodată cu o zonificare care să corespundă necesităților specifice ale fiecărui obiect arhitectural și categorie de utilizatori. Astfel zonele amenajate distinct generează fluxuri și trasee, parcurgerea întregului sit reprezentând o experiență plăcută, menită să stimuleze curiozitatea prin tipuri de amenajări variate și elemente de accent care asigură consecvența indiciilor de parcurgere a traseelor.

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016, gradul de afectare va fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului la fazele ulterioare de proiectare.

În prezenta documentație au fost preluate arterele propuse iar suprafața aproximativă ce urmează a fi cedată domeniului public în vederea realizării circulațiilor este de 942 mp.

5.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Reamenajarea incintei prin construcția sălii de sport și reorganizarea circulațiilor presupune totodată și reamenajarea spațiului verde cu o creștere a procentului de la 19,05% la 30,00% (raportat la



suprafața inițială a terenului 18.667 mp).

La momentul realizării circulațiilor prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016 și în urma cedării către domeniul public a suprafeței de 942 mp, spațiul verde amenajat la nivelul solului va avea un procent de 27,8% (raportat la suprafața rămasă a terenului 17.725 mp).

Spațiul verde amenajat va avea asigurată o grosime a solului 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

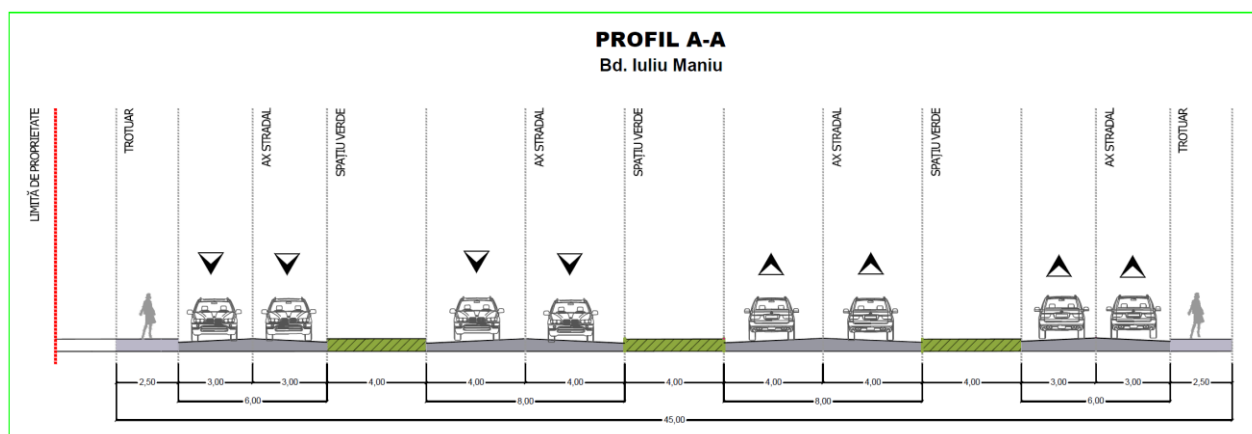
Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016, gradul de afectare va fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – PMB, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului la fazele ulterioare de proiectare.

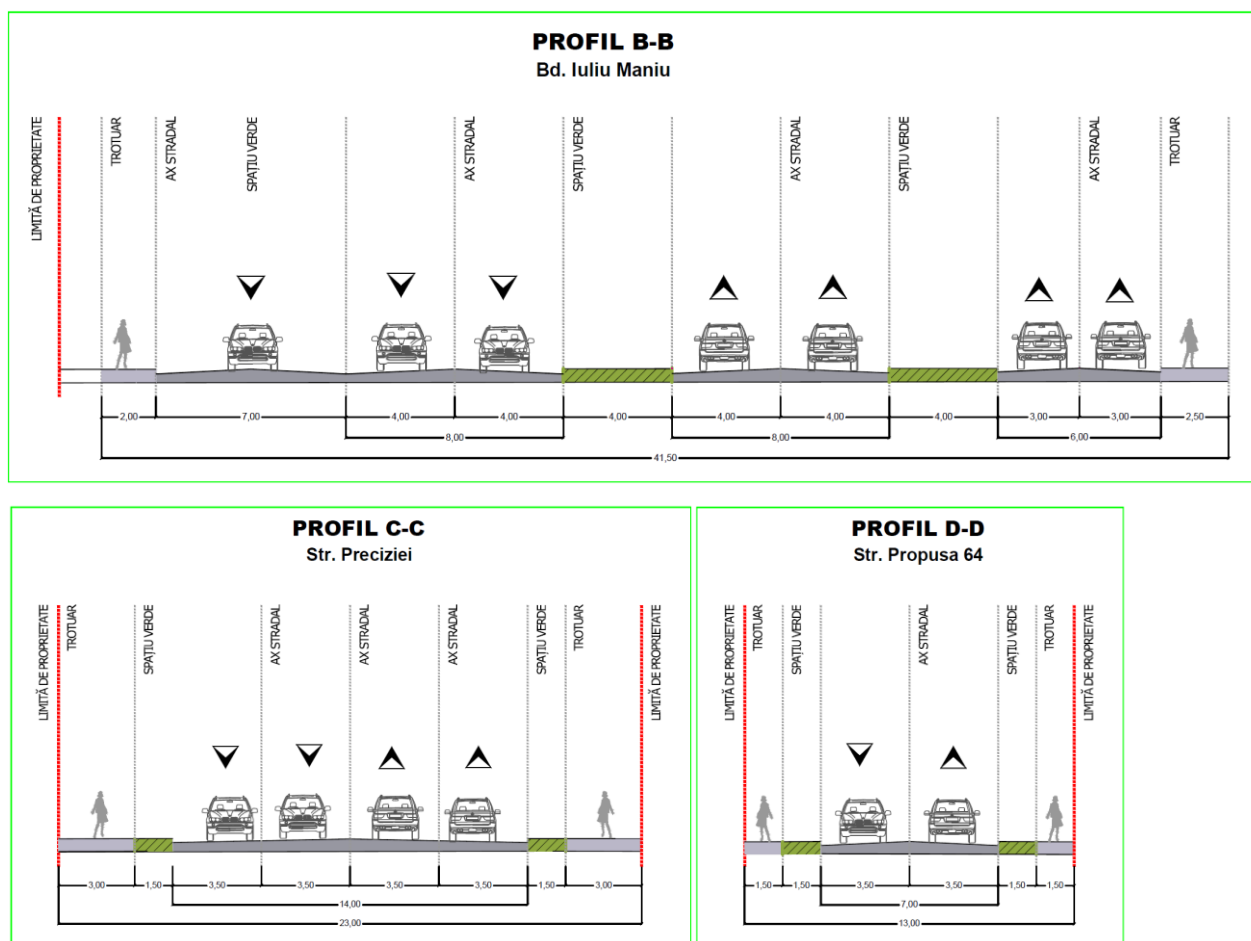
În prezenta documentație au fost preluate arterele propuse iar suprafața aproximativă ce urmează a fi cedată domeniului public în vederea realizării circulațiilor este de 942 mp.

Prin proiect se propun 36 de locuri de parcare, dintre care 3 locuri pentru persoane cu dizabilități, amplasate în apropierea intrării, 4 locuri de parcare cu posibilitatea de alimentare a autovehiculelor electrice. În cazul unui eveniment cu echipe din afara orașului, parcare poate acomoda 2 autocare în locul a 9 locuri de parcare autoturisme.

La momentul realizării circulațiilor prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2 / 20.01.2016 și în urma cedării către domeniul public a suprafeței de 942 mp, numărul locurilor de parcare va fi redus la 20, dintre care 3 locuri pentru persoane cu dizabilități, amplasate în apropierea intrării, 4 locuri de parcare cu posibilitatea de alimentare a autovehiculelor electrice.

Obiectul lucrării nu intervine asupra arterelor de circulație. Profilurile propuse au fost preluate din P.U.Z. 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 (alinierea și înălțimea construcțiilor, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei)

Retragerile de la aliniament dinspre Bulevardul Iuliu Maniu vor fi de 12,50 m pentru latura nordică, iar retragerea dinspre Strada Preciziei va fi de minim 10,00 m pentru cea vestică. Latura estică a construcției propuse va fi paralelă cu corpul C2, iar fațada vestică paralelă cu Corpul C4. Distanțele față de limita laterală și posterioară sunt mai mari decât minimul prevăzut în PUZ Coordonator Sector 6, minim 3,00 m, respectiv 5,00 m.

Înălțimea construcțiilor va respecta reglementările din PUZ Coordonator Sector 6, respectiv maxim P+13 niveluri. Înălțimea maximă admisă este de 42 m.

5.16. Procentul de ocupare al terenului

POT maxim admis = 50%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.



5.17. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim admis va fi 1,0 mp. ADC/mp teren.

5.18. Bilanț teritorial

ÎNAINTE DE SUPRALĂRGIRE / PROPUNERE STRĂZI NOI CONFORM PUZ SECTOR 6

Bilanț teritorial pe parcela studiată				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	11200.2	4633.68	3359.35	7993.03
Suprafața desfășurată (Sd)	46667.5	13954.07	3500.00	17454.07
POT	60.00%	24.82%	18.00%	42.82%
CUT	2.50	0.75	0.19	0.94
Rh maxim	P+13E	P+4	P+1	P+4
H cornișă / atic	-	-	-	-
H max (m)	42	17		17
Spații verzi sol natural (%)	20.00%	19.05%	10.95%	30.00%
Spații verzi sol natural (mp)	3733.40	3556.00	2044.10	5600.10
Suprafață totală spații verzi (%)	30.00%	19.05%	10.95%	30.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	5600.10	3556.00	2044.10	5600.10
Nr. Unități locative	-	-	-	-
Nr. Locuri de parcare		43	+1	44
Suprafață teren		18667.00		

DUPĂ SUPRALĂRGIRE / PROPUNERE STRĂZI NOI CONFORM PUZ SECTOR 6

Bilanț teritorial pe parcela studiată				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	10635.00	4633.68	3359.35	7993.03
Suprafața desfășurată (Sd)	44312.50	13954.07	3500.00	17454.07
POT	60.00%	26.14%	18.95%	45.09%
CUT	2.50	0.79	0.20	0.98
Rh maxim	P+13E	P+4	P+1	P+4
H cornișă / atic	-	-	-	-
H max (m)	42	17		17
Spații verzi sol natural (%)	20.00%	20.06%	7.77%	27.83%
Spații verzi sol natural (mp)	3545.00	3556.00	1377.00	4933.00



Suprafață totală spații verzi (%)	27.83%	20.06%	7.77%	27.83%
Suprafață totală spații verzi (mp)	4933.00	3556.00	1377.00	4933.00
Suprafață circulației carosabile si pietonale, alei si platforme betonate, parcare (%)	20.00%	53.80%	- 26.72%	27.07%
Suprafață circulației carosabile si pietonale, alei si platforme betonate, parcare (mp)	3545.00	9535.32	- 4736.35	4798.97
Nr. Unități locative	-	-	-	-
Nr. Locuri de parcare		43	-15	28
Suprafață teren în urma exproprierii	17725.00			
Suprafață expropriată	942.00			

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, 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

Prin investiția propusă se va crea un centru sportiv unde se vor putea organiza competiții sportive într-un spațiu flexibil ce se poate adapta pentru evenimente fără spectatori și evenimente de până la 550 de spectatori în funcție de specificul jocului ce se desfășoară.

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 arbori, alei bine-iluminate și 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 să nu reprezinte o problemă.

La finalizare, spațiul nou creat împreună cu corpurile colegiului, vor asigura un pol sportiv de referință atât în Sectorul 6 cât și în Municipiul București.

Prin construcția propusă se vor obține condiții optime într-un spațiu flexibil interactiv, ce va aduce activitățile sportive la un standard modern de înaltă calitate.

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:

Șef proiect:

Brătășanu Iuliana

urb. Balint Mihai

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 731/1127 din 18.07. 2024

ÎN SCOPUL: elaborare studiu de fezabilitate pentru reamenajare incintă și construire hub sportiv Colegiul Tehnic „Iuliu Maniu”.

Ca urmare a Cererii adresate de **ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ȘI DEZVOLTARE URBANĂ SECTOR 6 pentru SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin S.C. CENTRUL DE INOVARE ȘI PROIECTARE URBANĂ SECTOR 6 S.R.L. reprezentată de Anton Cezar-Gabriel**, 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. **44158** din **19.06.2024**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **381-391**, 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.

Terenul pe care se propune realizarea investiției, identificat conform planului de situație anexat, reprezintă incinta imobilului în suprafață totală măsurată de 18.667 mp, identificat cu numărul cadastral 211641 - face parte din categoria domeniu public al Municipiului București administrat de Consiliul Local sector 6 prin Administrația Școlilor sector 6.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 63861/19.06.2024, MUNICIPIUL BUCUREȘTI în administrarea CONSILIULUI LOCAL SECTOR 6 prin ADMINISTRAȚIA ȘCOLILOR SECTOR 6 deține imobilul (construcții: Colegiul Tehnic Iuliu Maniu - clădire săli de curs - număr cadastral 211641-C1; Colegiul Tehnic Iuliu Maniu - clădire săli de curs - număr cadastral 211641-C2; Colegiul Tehnic Iuliu Maniu - sală de sport - număr cadastral 211641-C3; Colegiul Tehnic Iuliu Maniu - cămin - număr cadastral 211641-C4; Colegiul Tehnic Iuliu Maniu - cantină - număr cadastral 211641-C5; punct termic - număr cadastral 211641-C6; anexă - număr cadastral 211641-C7; magazie - număr cadastral 211641-C8; magazie - număr cadastral 211641-C9 și teren în suprafață de 18.500 mp - suprafața măsurată de 18.667 mp - număr cadastral 211641 - număr cadastral vechi 8673) situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 381-391. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 211641 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 74523) cu Încheierile nr. 301241/17.06.2008 (drept de proprietate dobândit prin lege, administrare) și nr. 16954/05.03.2018 (administrare, notare îndreptare eroare materială).

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 63861/19.06.2024 nu se regăsește geometria construcțiilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: domeniu public.

Se solicită: elaborare studiu de fezabilitate pentru reamenajare incintă și construire hub sportiv Colegiul Tehnic „Iuliu Maniu”.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat: parțial în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite elaborarea documentației tehnico-economice „studiu de fezabilitate” în scopul reamenajării incintei și construirii unui hub sportiv - Colegiul Tehnic „Iuliu Maniu”.

Autorizarea lucrărilor se va face în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. **44158** din **19.06.2024**

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.

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.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și **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 deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației tehnico-economice „studiu de fezabilitate”, elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (Protocolul încheiat între Administrația Școlilor Sector 6 și Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Durabilă Sector 6); extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi (inclusiv cu notarea Protocolului încheiat între Administrația Școlilor Sector 6 și Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Durabilă Sector 6); **dovada aprobării indicatorilor tehnico-economici în vederea realizării investiției;**
- 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. Rețele Electrice Muntenia S.A. ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A. ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. ☒ acord Ministerul Educației
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A. ☒ acord Administrația Școlilor Sector 6
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☐ transport urban
- d.2. avize și acorduri privind:*
- ☒ securitatea la incendiu ☒ protecția civilă ☒ sănătatea populației
- (dacă este cazul)
- 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; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență (SRE); ☒ 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.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

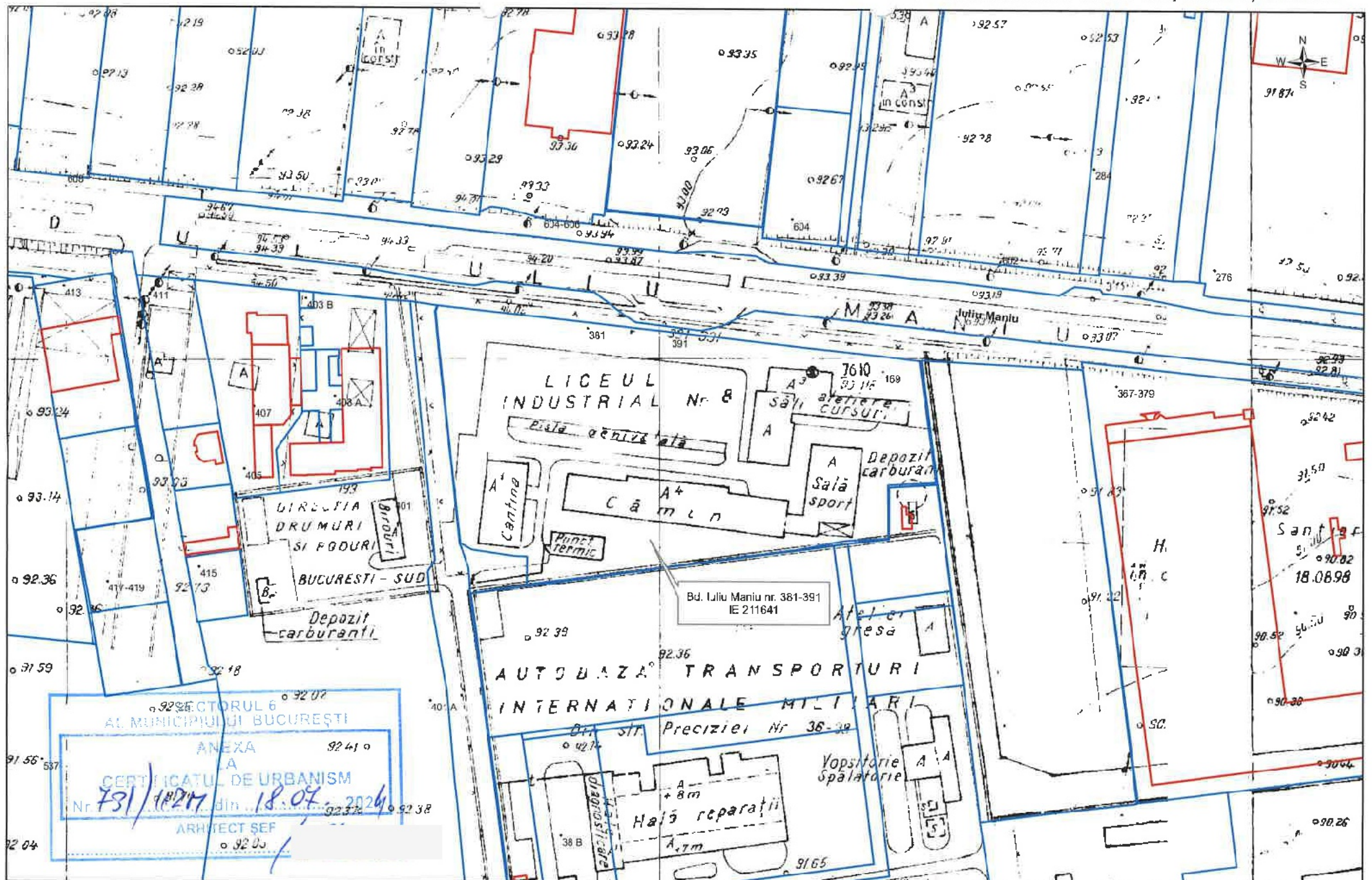
Director gen. adj.: arh. Mihail Muntean
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

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 _____

Nr. înreg. **44158** din **19.06.2024**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Bd. Iuliu Maniu nr. 381-391, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela
Septimia
Radu

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

