



Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta,  
locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E,  
imprejmuire teren si organizare executare lucrari  
B-dul Timisoara, nr.8A, NC , Sector 6, Mun. Bucuresti

# MEMORIU



Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta,  
locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E,  
imprejmuire teren si organizare executare lucrari  
B-dul Timisoara, nr.8A, NC Sector 6, Mun. Bucuresti

## FOAIE DE CAPAT si SEMNATURI

**Proiect nr.:** 49/2020

**Fază de proiectare:** PUD

**Titlul lucrării:** Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari

**Amplasament:** B-dul Timisoara, Nr. 8A, Sector 6, Mun. Bucuresti

**Beneficiar:** S.C. RAMI DACIA S.A.

**Proiectantul lucrării:** SC. EZEN STUDIO SRL

**Data:** NOIEMBRIE 2020

**Colectiv de elaborare:**

**Urbanism:**

urb. Roxana Pana

urb. Elis Minea

urb. Eveline Raduta

urb. Elena Olteanu

urb. Costin Nita

stud. urb. Eliza Runceanu

arh. Andrei Olteanu



Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari B-dul Timisoara, nr.8A, NC 100/2000, Sector 6, Mun. Bucuresti

## Borderou piese scrise și desenate

### PIESE SCRISE:

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### PIESE DESENATE:

U01	INCADRARE IN TERITORIU		A3
U02	SITUATIA EXISTENTA	1: 500	A0
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1: 500	A0
U03.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	1: 500	A0
U04	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	1: 500	A0
U05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1: 500	A0
U06	CAI DE CIRCULATIE	1: 500	A0
U07	MOBILARE URBANISTICA	1: 500	A0

## CUPRINS MEMORIU PUD:

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.D.
- 1.3. Regimul juridic
- 1.4. Surse de documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în limita administrativă a orașului **BUCUREȘTI**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația rutieră și pietonală
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Prevederi PUZ Sector 6
- 3.2. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Echipare edilitară
- 3.6. Protecția mediului

### 4. CONCLUZII

## Memoriu PUD

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari
Amplasament:	B-dul Timisoara, nr.8A, NC 100130, Mun. Bucuresti, Sector 6
Beneficiar:	S.C. RAMI DACIA S.A.
Suprafata teren	37350 mp
Proiectant:	S.C. EZEN STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2020
Faza de proiectare	PUD

#### 1.2. Obiectul P.U.D.:

Prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic de Detaliu** ce serveşte la reglementarea şi zonificarea funcţională a imobilului (teren cu construcţii, intravilan), având o **suprafaţă măsurată de 37350 m<sup>2</sup>, situat în B-dul Timisoara, nr.8A, NC 100130, Sector 6, Mun. Bucuresti.**

#### PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

- nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării unei investiţii. În baza ca se va elabora proiectul de autorizaţie de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită şi mai completă, concepţia de ansamblu şi de detaliu pentru autorizarea şi executarea lucrărilor de construcţii avute în vedere de către Beneficiar.
- nu poate modifica documentaţiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia.
- reglementează retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare, accesese auto şi pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

Lucrarea de faţă este elaborată cu respectarea *Metodologiei de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000*, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

#### Solicitări ale temei de proiectare:



Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari B-dul Timisoara, nr.8A, NC 234169, Sector 6, Mun. Bucuresti

**S.C. RAMI DACIA S.R.L.**, în calitate de Beneficiar și Proprietar al imobilului situat în **B-dul Timisoara nr.8A, NC 234169, Sector 6, Mun. Bucuresti**, dorește determinarea condițiilor optime de edificare, în vederea *Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari.*

În conformitate cu prevederile **Certificatului de Urbanism nr. 725/54T din 04.06.2019 (prelungit)** emis de Primăria Sectorului 6, pentru cerința „**Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari**” se cere elaborarea si aprobarea unei documentații de urbanism de tip **PUD**.

Conform reglementărilor aferente PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (PUD) este situat **în intravilan în**

**UTR M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte.**

### **1.3. Regimul juridic:**

Conform **Actului Notarial nr. 1044/2017** încheiat de **Notarul Public nr. 1044/2017**, **SC RAMI DACIA S.A.** detine imobilul în suprafața de **37350 m<sup>2</sup>**.

Fotosința actuală a terenului este teren intravilan.

Cu încheierea nr. **1044/2017** se înscrie închirierea unor suprafețe de teren și a unor camere de cladire, precum și locuri de parcare pentru **SC RAMI DACIA S.A.** (Conform Extras Carte Funciara).

În actul notarial nr. **1044/2017** se notează faptul că proprietarul se obligă să respecte dreptul de trecere a utilitatilor și dreptul de interventie către **APA NOVA BUCURESTI SA** și **MUNICIPIUL BUCURESTI**.

De asemenea, pe terenul studiat a fost făcută o promisiune de vânzare-cumpărare.

Prezenta documentație de urbanism PUD s-a întocmit în baza ridicării topografice și a coordonatelor STEREO 70 vizate de OCPI Ilfov.

### **1.4. Surse documentare:**

În scopul întocmirii prezentei documentații de urbanism PUD au fost cercetate surse documentare referitoare la stadiul actual de reglementare al Municipiului Bucuresti:

- PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013;
- Strategia locală integrată de dezvoltare durabilă a Sectorului 6 București pentru perioada 2017 – 2023;
- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti;
- Date culese de proiectant in teren;
- Date oferite de beneficiar, date oferite de OCPI.

### **Metodologia utilizată**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/ 2000 *Indicativ GM-009-2000*.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările ulterioare - Legea 190/2013);

Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor; (cu modificarile ulterioare)  
Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;  
Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);  
Legea privind circulatia juridica a terenurilor ( nr. 247/2005);  
Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica ( nr. 33/1994);  
Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);  
Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);  
Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);  
Legea privind regimul juridic al drumurilor ( nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);  
Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);  
H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;  
H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;  
Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;  
Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu pentru planuri si programe;  
Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;  
H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;  
H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;  
Codul Civil.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1. Evolutia zonei**

Sectorul 6 al Municipiului București este situat în Vestul Capitalei, are o suprafață de aproximativ 39 Km<sup>2</sup> (din totalul de 228 kilometri ai Bucureștiului), echivalent a 3.900,00 ha conform Planului Cadastral emis de către O.C.P.I. București în mai 2011, și o populație de 389.636 locuitori (la 01 iulie 2016, conform INS).

Marea majoritate a zonelor cu funcțiune mixtă sunt localizate la intersecțiile principalelor artere majore de circulație. Se caracterizează prin locuințe colective cu sau fără parter comercial, având regimul de construire continuu ori discontinuu și înălțimi medii ( P+3-4 niveluri) sau mari (peste 4 niveluri).

Zona cuprinde, pe lângă locuire și instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere.

Conform P.U.G. București această zonă este o continuare a zonei centrale. Zona se regăsește în cele mai multe dintre situații de o a parte și de alta a arterelor de circulație, formând linearități de servicii.

Procesul dinamic al ultimilor ani a influențat apariția unor funcțiuni în detrimentul altora, deși o cauzalitate directă în acest sens nu se poate determina. Se înregistrează o tendință generală de mutare a multor funcțiuni în ansambluri comerciale sau de tip mall, care a atras după sine într-o fază incipientă o pierdere de polarizare a centrului orașului.

În Sectorul 6, astfel de centre s-au dezvoltat în zona Bulevardului Iuliu Maniu și a Bulevardului Timișoara - Centrul Comercial Miltari, Mall Afi Palace Cotroceni, care este cea mai mare construcție de tip mall din țară, fiind vizitat zilnic de peste 8.500 de persoane, Mallul Plaza România. O alta zonă cu pronunțat caracter de centralitate este zona de pe Splaiul Independenței (Sema Parc).

Prezența zonelor industriale este în general bine corelată cu traseele de trafic greu și cu limitările accesului acestuia în zona centrală.

Marile platforme industrial, respectiv zonele de activități industriale, sunt concentrate în principal în zonele periferice ale Sectorului 6:

- Zona Bulevardului Iuliu Maniu, de la intersecția cu str. Valea Cascadelor spre vest;

- Strada Preciziei; - Strada Liniei;
- Bulevardul Timișoara.

Există o tendință de conversie a acestor zone industriale, cu precădere a zonelor industriale (de mici dimensiuni) situate în zona centrală, pe primul inel de circulație, datorită atractivității crescute a terenurilor din aceste zone pentru dezvoltarea funcțiilor de birouri, comerciale și de agrement.

De asemenea, există tendințe de dezvoltare a funcțiunii de locuire (în special locuire colectivă), ceea ce impune stabilirea unor reglementări urbanistice complexe care să împiedice apariția unor conflicte interfuncționale. În prezent, Sectorul 6 dispune de teren liber de construcții, teren cu mare valoare pentru conturarea viitoare a dezvoltării configurativ-spațiale și funcționale a acestuia.

## **2.2. Încadrare în limita administrativă a Municipiului București**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUD este localizat în intravilanul orasului București, în partea vestică a limitei administrative, la 1.3Km de perimetrul central al Mun. București.

În zona adiacentă terenului studiat, aspectul arhitectural și urbanistic este dat de noile clădiri:

- de locuire colectivă aprobate, unele în curs de execuție, altele finalizate, cu regim de înălțime P+10E;
- de servicii (birouri, spații comerciale), cu regim de înălțime S+P+11E.

**Vecinătățile** amplasamentului sunt următoarele:

- la N, NC 111111 - teren proprietate privată;
- la V, NC 111111, NC 111111, NC 111111 - terenuri proprietate privată;
- la E, NC 111111, NC 111111 - terenuri proprietate privată;
- la S, NC 111111, NC 111111, NC 111111, NC 111111, NC 111111 - terenuri proprietate privată, NC 227876 - B-dul Timisoara.

Terenul în suprafața măsurată de **37350 m<sup>2</sup>** cu formă neregulată are în prezent construcții, dar sunt propuse spre demolare.

Potrivit reglementărilor din zonă, destinația terenului stabilită prin PUZ Sectorului 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, se încadrează în subzona:

**UTR M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE.**

POT max= 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

CUT maxim= 3,0 mp ADC / mp. teren

Rh maxim = P+14E

H maxim = 45 m

Spații verzi = 30%

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul se află într-o zonă de terenuri plane, cu aspect de câmpie ușor denivelată, făcând parte din Câmpia Vlășiei, parte componentă a marii unități Câmpia Română.

Zonele de câmpie înaltă, la sud câmpurile Vacaresti și Cotroceni între cotele +75m la SE și +95m la SV, iar la nord câmpurile Baneasa și Pantelimon între cotele +80m la NE și +95m la NV.

Sectorul 6, parte componentă a Municipiului București, este format dintr-un relief de tip șes, fiind situat în Câmpia Vlășiei componentă a Câmpiei Române, la distanță egală față de regiunea colinară din nord (Subcarpații) și de fluviul Dunărea, în sud. El s-a dezvoltat într-o zonă de câmpuri netede, principalul contrast de relief fiind dat de valea râului Dambovița care îl străbate în partea de N-E. Cadrul



natural a fost însă puternic antropizat, fiind realizat prin edificarea construcțiilor cu caracter edilitar și rezidențial și prin amenajarea teritoriului la nivelul infrastructurii de transport și comunicații.

### Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta și va fi prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

Pentru amplasamentul studiat, presiunea conventională recomandată conform NP 112/2014, este  $P_{conv} = 200$  kPa și reprezintă valoarea de baza pentru adâncimi de fundare  $D_f = -3,00$  m.

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de 0,90, iar frecvența medie a zilelor de îngheț cu  $T \leq 0^\circ\text{C}$  este de 97.7 zile/an.

**Clima** orasului Bucuresti este excesiv continentală, caracteristică câmpiilor estice. Verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, cu viscole puternice.

Temperatura medie anuală este de  $10,9^\circ\text{C}$ , iar a lunii cele mai reci, ianuarie, de  $-28^\circ\text{C}$ .

Vânturile dominante bat din sectoarele E și V având frecvențe de (21,2%) și respectiv (16,3%).

Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de peste 550 mm, cu maximum pluviometric la începutul verii (iunie - 919 mm) și minimum în iarnă (februarie - 31,5 mm).

Caracterizarea pe scurt a anotimpurilor relevă următoarele:

- **Verile** au temperaturi zilnice care pot atinge valori de  $30 - 40^\circ\text{C}$ , înregistrându-se 30 zile tropicale (temperatura maximă  $30^\circ\text{C}$ ).  
Precipitațiile prezintă mari intensități (torențialitatea ridicată) și sunt variabile în timp și diferite cantități.
- **Iernile** sunt caracteristice prin scăderi de temperatură apreciabile cu valori care se situează în general între  $-10^\circ\text{C}$  și  $-20^\circ\text{C}$ .  
Zăpezile pot fi în unii ani mai abundente și se produc frecvente viscole (furtuni de zăpadă).
- **Primăverile** au durată și apariție diferită, sunt în general scurte și prezintă contraste de la o zi la alta: temperaturile medii lunare variază de la  $5^\circ\text{C}$  la  $17^\circ\text{C}$ , iar precipitațiile totalizează 150 mm.
- **Toamnele** - de asemenea, fiind anotimpuri de tranziție ca și primăverile, au tendință de prelungire spre iarnă, uneori sunt relativ uscate, cu temperaturi medii lunare cuprinse între  $5,6^\circ\text{C}$  și  $18^\circ\text{C}$ .

Conform P.A.T.N. Secțiunea a-V-a: Zone de risc natural, Sectorul 6 se află situat în zona III – Zona de tranziție între nuanțele oceanice submediteraneene și continentale. Din punct de vedere al precipitațiilor, în zonă s-au înregistrat, în general, valori mai mici de 600 mm pe an, cu temperaturi multianuale de peste  $10^\circ\text{C}$ .

La nivel local, Sectorul 6, ca parte a municipiului București, deși este așezat într-o zonă de climă temperată, este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații de temperatură de până la  $70^\circ\text{C}$  între verile călduroase și iernile geroase.

Zona de est a Sectorului 6 ce face parte din zona centrală a Capitalei, are cea mai mare concentrare de clădiri, străzi înguste între bulevarde largi și câteva zone verzi, are o temperatură medie anuală de  $11^\circ\text{C}$ , vânt sub 2 m/s, umiditatea cu 3-6% mai mică decât în alte zone și cea mai lungă perioadă de vegetație, de 220 zile fără ger, pe an.

### Seismicitatea :

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8<sub>1</sub> conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și în valoarea perioadei de colț.

- hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g$  determinată pentru intervalul de recurență IMR, coresponzător stării are valoarea  $a_g = 0,24g$ ;

- valoarea perioadei de colț,  $T_c = 1,6$  sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului;

#### **Adâncimea de îngheț:**

Conform STAS 6054/1977 Teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheț, Zonarea Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm, adâncimea de fundare minimă este de 1,00m de la nivelul terenului sistematizat în cazul construcțiilor fără subsol.

#### **2.4. Circulația rutieră și pietonala existentă**

Zona analizată este străbatută de circulația de rang II, B-dul Timisoara, fiind învecinată arterelor majore de circulație:

- B-dul Geniului, artera de rang II, în partea de est;
- Drumul Taberei, artera de rang II, în partea de sud;
- B-dul Iuliu Maniu, artera de rang II, în partea de nord.

Amplasamentul viitoarei construcții este delimitat în partea de S de B-dul Timisoara.

Profilul transversal existent al strazii este prevăzut ca având 40 m, dintre care 17.5m carosabil, 9m pietonal, 1.5m spațiu verde și 12m banda tramvaie.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Spațiul urban din Sectorul 6 este caracterizat în principal de:

- peisajul industrial – la periferia vestică a sectorului, pe platforma industrială Militari, în zona Bulevardului Timisoara-Iuliu Maniu, Bulevardului Preciziei, peisaj industrial ce trece printr-un proces de reconfigurare spațială generat de reconversiile funcționale ce au loc în teritoriu;
- peisajul rezidențial - definit de cele două tipologii de locuințe – ansambluri de locuințe colective și ansambluri de locuințe individuale. Reprezentativ pentru peisajul rezidențial al locuirii colective este cartierul Drumul Taberei, care prin compoziția elementelor ansamblului, al raportului spațiu liber – spațiu construit, definesc un peisaj specific de ansamblu rezidențial din perioada anilor '70.

Zona cuprinde, pe lângă locuire și instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere.

Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate, propune clădiri având regimul de construire continuu ori discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, este planificată a se dezvolta în principal pe terenurile fostei platforme industriale Militari.

Zona mixtă se definește prin două tipuri de zone mixte determinate de principalele etape de evoluție a Sectorului 6:

– Este vorba de o zonă mixtă caracteristică perioadei anilor 80 definită de locuințele colective amplasate pe principalele artere de circulație;

– Zona mixtă dezvoltată după anii 90 prin intermediul documentațiilor de urbanism.

Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate, propune clădiri având regimul de construire continuu ori discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, este planificată a se dezvolta în principal pe terenurile fostei platforme industriale Militari, pe zonele cu terenuri libere din Cartierele Ghencea și Giulești, precum și în vecinătatea drumului expres ce urmează a fi construit, penetrația A1 - Ciurel, obiectiv care, odată realizat, pe lângă faptul că va prelua mare parte din traficul ce acum se derulează pe Bulevardul Iuliu Maniu, va putea deveni un pol de centralitate pentru Capitală, în zona sa adiacentă urmând a se construi clădiri de birouri și comerciale.

Zonele funcționale destinate spațiilor verzi, indiferent de natura acestora, urmează ca pondere zonelor mixte, ocupând circa 28% din suprafața totală.

Zona de locuințe are o pondere de aproape 20% din totalul Sectorului 6, din care locuințele colective ocupă mai mult de jumătate din suprafață. În Sectorul 6 ponderea locuințelor colective medii cu înălțimi de maxim P+5 este cu 7% mai mare decât cea a locuințelor colective înalte

## **2.6. Echipare edilitară**

Imobilul (teren cu construcții) deține racord la utilitățile publice existente în zonă: energie electrică, alimentare gaze naturale, alimentare cu apa, canalizare, telecomunicatii, termoficare.

## **2.7. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)**

Conform PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013:

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial.
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.
- Terenul este afectat de prezenta în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct – și de zona de protecție sanitară a acestuia, severitatea afectării se va stabili prin aviz SC APANOVA SA.
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Se va realiza consultarea și informarea publică, pentru acest tip de documentație urbanistică, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Prevederi PUZ SECTOR 6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013**

Conform reglementărilor aferente PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (PUD) este situat **în intravilan**.

**UTR M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE.**

#### **Utilizari admise:**

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultantă în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate — scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- Activități manufacturiere

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

**Utilizari interzise:**

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și orice tip de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

**POT maxim = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

**CUT maxim = 3,0 mp ADC / mp. teren**

**Rh maxim = P+14E**

**H maxim = 45 m**

**Spații verzi = 30%**

### **3.2. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici. Bilant teritorial**

Lucrarea își propune stabilirea direcțiilor de dezvoltare ale unui teren cu o suprafață măsurată de **37350 m<sup>2</sup>**, în corelare cu prevederile de amenajare ale teritoriului Mun. București și Sectorului 6, precum și în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

**Beneficiarul** a solicitat, prin tema de proiectare o **funcțiune mixta: locuire colectivă, comert, servicii.**

Incinta va fi formată din 12 corpuri de clădire (imobile locuințe colective cu aproximativ 1342 apartamente) -2S+P+10E, spații verzi amenajate și alei pietonale. În cadrul ansamblului rezidențial se vor asigura dotări de proximitate (Cresa/gradinița, școala, policlinica medicina generală cu toate dotările normative pentru o bună funcționare a acestor trei facilități de uz comunitar).

Plastica arhitecturală va fi susținută de volumetria construcțiilor și de materialele de finisaje, astfel încât acestea să se încadreze armonios în sit, să nu deranjeze vecinătățile. Se va urmări o însorire optimă a construcțiilor învecinate.

Prezenta documentație PUD reglementează:

- ✓ accesul auto și pietonal;
- ✓ regimul de aliniere;
- ✓ retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- ✓ regimul maxim de înălțime;
- ✓ staționarea autovehiculelor;
- ✓ amenajarea incintei pentru a corespunde funcțiunii propuse;
- ✓ asigurarea spațiului verde minim;

#### **Retragerile minime față de limitele de proprietate și față de aliniament :**

- Retrageria față de limita nordică: minim 9 m;
- Retrageria față de limita nord-vest: minim 2 m;
- Retrageria față de limita sudică: minim 10 m;
- Retragerie față de limita estică: minim 10 m;
- Retragerie față de limita vestică: minim 10m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:  
clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele.

#### **Indici și indicatori urbanistici propusi:**

SUPRAFATA TEREN = 37350 mp
SUPRAFATA TEREN PROPUȘ PENTRU CEDARE = 815.76 mp
SUPRAFATA TEREN REZULTAT = 36534.24 mp
<b>P.O.T. max propus = 30%</b>
<b>C.U.T. maxim propus = 3 + Sc propus pt cedare</b>
<b>R.H. max propus = -2S+P+10E</b>
<b>H maxim propus = 40 m</b>

#### **Note:**

1. În CUT nu sunt incluse:
  - suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m;

- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, terase și copertine necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil de incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

2. În cazul transferului de fragmente de teren propuse prin PUZ Coordonator Sector 6 către domeniul public, suprafața desfășurată poate fi suplimentată cu suprafața de teren transferată atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei.

#### Bilant teritorial

Criteriu	P.U.Z. S6	Existent	Propus
Zona / Subzona / UTR	M2	M2	M2
S teren initiala	37350	37350	37350
S teren propusa pentru cedare spre realizarea tramei stradale	0	0	815.76
S teren ramas	37350	37350	36534.24
POT	70 %	41.93%	30.00 %
CUT	3.0	0.45	3.02
S construita	26145	15660	10960.27
S desfasurata	112050	16816	110418.48
H max (metri)	45 m	15 m	35 m
Rh max (niveluri)	P+14E	P+3E	-2S+P+10E
Spatii verzi	30%	-	12893 (35.29%)
Accese / Alei / Parcari	-	-	12680.97 (34.71%)

#### Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

În zona imediat apropiată amplasamentului există lacuri sau cursuri de apă, însă se va respecta distanța de protecție și construire. Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul nu prezintă pantă sau potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare. Nivelul apei freatice fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare. Condițiile de climă (temperat - continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitoarei construcții se va încerca menținerea cât mai mult cu putință a vegetației existente în zona și totodată, se vor înființa noi plantații pentru a crea un mediu plăcut la nivelul zonei.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului București este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

#### **Calitatea aerului**

Principala sursă de poluare din marile orașe este praful fin rezultat din arderea combustibilului din traficul auto și în scopuri industriale.

În Sectorul 6, activitatea poluantă industrială a scăzut mult odată cu reconversia zonelor industriale, cele mai mari surse de poluare fiind termocentralele electrice, care sunt în număr de două în Sectorul 6: CET Grozăvești și CET București Vest. Problemele cele mai mari din punct de vedere a poluării sunt date de emisiile cauzate de traficul auto, împreună cu emisiile de particule cauzate de eroziunea eoliană a terenurilor neîngrijite de către proprietari și a șantierelor unde salubritatea nu se efectuează conform normelor în vigoare, precum și a depozitelor necontrolate de deșeuri.

#### **Calitatea apei**

Terenul nu se afla amplasat in proximitatea unui curs de apa.

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

#### **Calitatea solului**

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuire, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp se va urmări abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Drumului de acces, va avea un profil transversal de 10 metri, compus din carosabil 7 m, spatiu verde de 0.5 m fiecare si trotuare de 1 m fiecare.

Conform Aviz SPU, reglementarile de circulatie cuprinse in "PUZ Coordonator al Sectorului 6, Bucuresti", prevad pentru B-dul Timisoara realizarea unui prospect de 35 m latime, compus din carosabil de 14 m, ce include zona de tramvai de 7 m, trotuare de cate 5 m fiecare, despartite de carosabil prin zone verzi de cate 2 m fiecare.

Parcarea va fi asigurată atât la nivelul solului, cât și în subteran, cu acces din incinta proprie.

Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB Anexa nr. 66/06.04.2006.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, conform *NP 051/2012 privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap*.

Parcare/garare/asigurarea numărului minim de locuri de parcare:

- Numărul minim de locuri de parcare se vor asigura în limitele proprietății și se vor calcula conform HCGMB Anexa nr. 66/06.04.2006, privind *Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București*.

- Dimensionarea parcarilor se va face conform *Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97*.

- Se vor respecta:

- NP 127/2009- *Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme*

- NP 25-97-*Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme*

- NP 051-2012-*Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile*



Desfiintare constructii existente, construire ansamblu cu functiunea mixta, locuinte colective, comert si servicii cu regim de inaltime -2S+P+10E, imprejmuire teren si organizare executare lucrari B-dul Timisoara, nr.8A, NC Sector 6, Mun. Bucuresti

individuale ale persoanelor cu handicap  
- P118/1-2016 Parcaje

### **3.5. Echipare edilitara**

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități din zona PUD, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Precoordonare Rețele Edilitare aferent prezentului PUD, conform legislației în vigoare.

#### **Utilități tehnico-edilitare:**

##### **Alimentarea cu apă potabilă:**

- Conform aviz Apa Nova, terenul detine bransament la alimentarea cu apă potabilă. Conform anexelor avizului, terenul este traversat de aducțiunile de apă I NH Bragadiru-Cotroceni Dn 1100/1650 mm, II NH Bragadiru-Cotroceni Dn 1200 mm și de zonele de protecție sanitară cu regim sever aferente acestora.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Necesarul de apă va asigura:

- alimentarea cu apă potabilă a locuinței;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălarea platformelor betonate, aleilor, circulațiilor de incintă.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza ulterior.

##### **Canalizarea:**

- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare la care terenul detine racord.

##### **Alimentarea cu energie electrică:**

- Conform aviz e-distributie Muntenia, în zona noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție și detine racord;

- realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

##### **Canalizarea apelor pluviale**

- în cadrul amenajării, apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane și apoi vor fi evacuate controlat spre rețeaua de canalizare pluvială la care terenul este racordat;

##### **Instalații termice:**

- Conform aviz Termoenergetică București, în zona există rețeaua, iar terenul detine racord.

##### **Alimentarea cu gaze naturale:**

- Conform aviz Distrigaz, rețeaua publică de alimentare cu gaze se află în proximitatea terenului studiat și terenul este racordat la aceasta.

##### **Telefonie:**

- Conform aviz Telekom, terenul este traversat de rețeaua de telecomunicații, astfel ca există racord.

##### **Gestionarea deșeurilor:**

- depozitarea deșeurilor menajere se va face în subsol, în încăperi special amenajate.

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- materialele re folosibile (pet-uri, sticlă, hârtie-carton, textile, metal) se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare.



**\*Nota: Proiectele necesare devierii retelelor edilitare existente pe teren se vor face la faza DTAC.**

Se vor respecta:

- distanțele de vecinătate față de liniile electrice conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 48/2008, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012.
- distanțelor prevăzute în HGR nr. 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 (ANRSC) care modifică și completează Legea 241/2006
- Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

### **3.6. Protecția mediului**

Realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea a unui spațiu verde de cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului.

Pe toată durata executiei și funcționării obiectivului se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Lege nr. 256/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Normele de salubritate și igienizare ale Municipiului București aprobate cu HCGMB NR.120/2010
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, modificată și completată de HG 352/2005
- STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate a aerului din zonele protejate
- Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului, cu modificări și completări ulterioare
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
- HG nr. 321/2005, republicată, privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exterior clădirilor.
- Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **4. Concluzii**

Panul Urbanistic de Detaliu se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 725/54T din 04.06.2019, emis de Primăria Sectorului 6.

După avizarea Planului Urbanistic de Detaliu către Sectorului 6 și aprobarea în Consiliul Local al Consiliului Local al Sectorului 6, se va întocmi documentația pentru obținerea autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,  
urb. Roxana Pana  
urb. Eveline Raduta  
urb. Elena Olteanu  
urb. Costin Nita  
stud. urb. Eliza Runceanu  
arh. Andrei Olteanu