

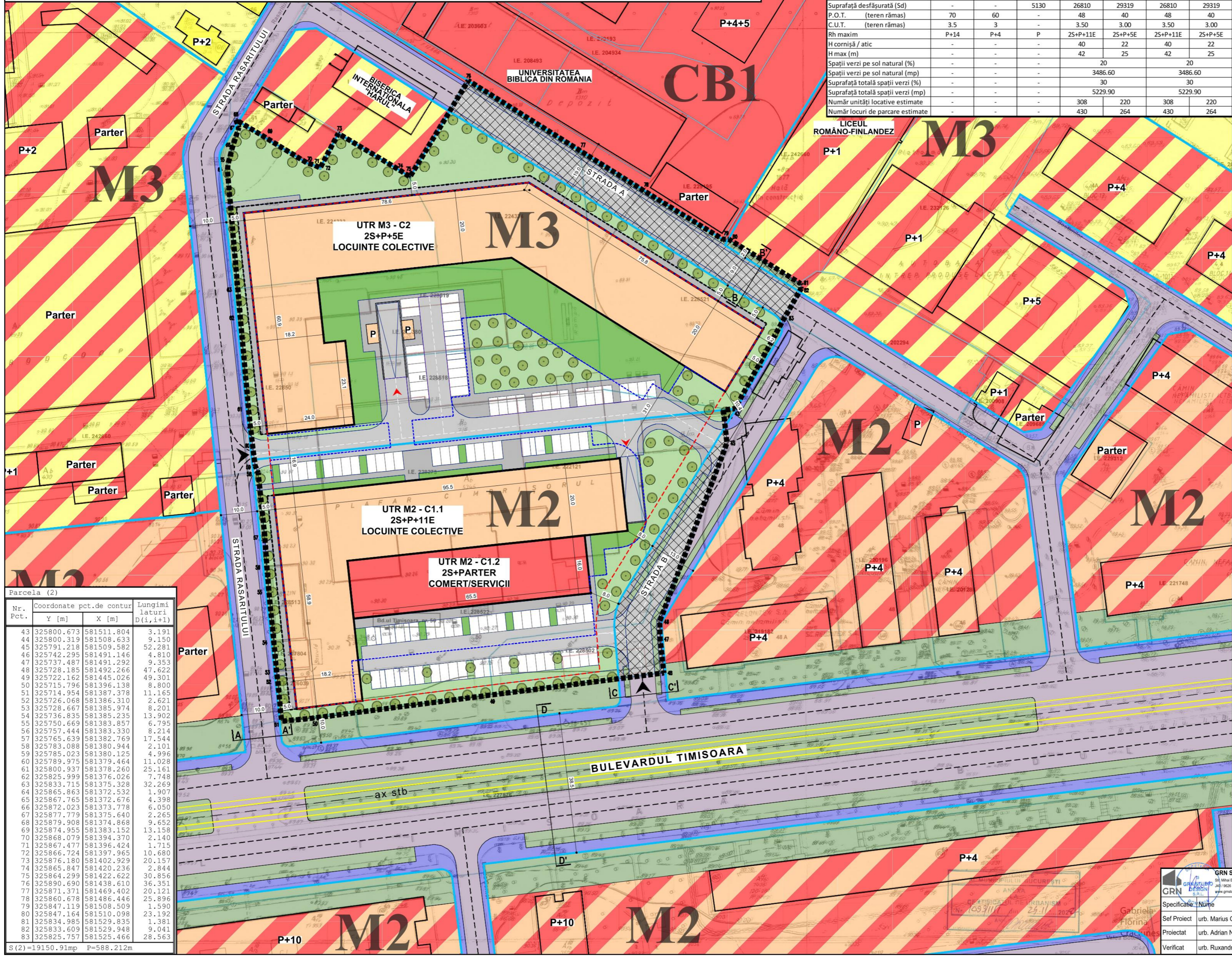
	PUZ SECTOR 6		Existent	Propus		Total existent + Propus	
	UTR M2	UTR M3		UTR M2	UTR M3	UTR M2	UTR M3
Suprafață totală teren	19151	19151	-	19151	-	19151	-
Suprafață circulații teren cedat	-	-	-	8282.32	10868.68	8282.32	10868.68
Suprafață teren rămas	-	-	-	1718	1718	1718	1718
P.O.T. (teren inițial)	70	60	26.79	44.20	35.60	44.20	35.60
C.U.T. (teren inițial)	3.5	3	0.26	3.24	2.70	3.24	2.70
Suprafață construită (Sc)	-	-	5130	3660	3867	3660	3867
Suprafață desfășurată (Sd)	-	-	5130	26810	29319	26810	29319
P.O.T. (teren rămas)	70	60	-	48	40	48	40
C.U.T. (teren rămas)	3.5	3	-	3.50	3.00	3.50	3.00
Rh maxim	P+14	P+4	P	25+P+11E	25+P+5E	25+P+11E	25+P+5E
H cornișă / atic	-	-	-	40	22	40	22
H max (m)	-	-	-	42	25	42	25
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	-	20	20	20	20
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	-	3486.60	3486.60	3486.60	3486.60
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	-	30	30	30	30
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	-	5229.90	5229.90	5229.90	5229.90
Număr unități locative estimate	-	-	-	308	220	308	220
Număr locuri de parcare estimate	-	-	-	430	264	430	264

**PUD BULEVARDUL TIMISOARA NR. 50**  
SECTOR 6, BUCURESTI, NC 245627

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
  - LIMITE CADASTRALE
  - CONTUR CLADIRI EXISTENTE
  - LIMITA UTR
  - ALINIEMENT CLADIRILOR
  - ALINIEMENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LOCUINTE INDIVIDUALE
  - LOCUINTE COLECTIVE
  - COMERT/SERVICII
- CIRCULATII AUTO, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE**
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - TRASEU STB (TRAMVAI)
  - SPATII VERZI PUBLICE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE, UTR M2, CORP C1.1 - (2S+P+11E)
  - EDIFICABIL COMERT/SERVICII, UTR M2, CORP C1.2 - (2S+PARTER)
  - EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE, UTR M3, CORP C2 - (2S+P+5E)
  - CONTUR MAXIM EDIFICABIL
  - CONTUR SUBSOL
  - CONTUR BALCOANE / TEREAȘE
  - SPATII VERZI AMENAJATE PE TEREN NATURAL
  - SPATII VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL
  - AMENAJARE COPACI IN INTERIORUL ANSAMBLULUI
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
  - CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
  - ACCES AUTO SUBSOL
  - ACCES AUTO SI PIETONAL LA ANSAMBLUL DE LOCUINTE
  - COTE EXPRESATE IN VALORI MINIME
  - SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE. PROPUSA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBA, PENTRU EXTINDEREA VITOARELOR CIRCULATII PUBLICE, Steren = 1718 mp.



Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
43	325800.673	581511.804	3.191
44	325800.319	581508.633	9.150
45	325791.218	581509.582	52.281
46	325742.295	581491.146	4.810
47	325737.487	581491.292	9.353
48	325728.185	581492.266	47.622
49	325722.162	581445.026	49.301
50	325715.796	581396.138	8.900
51	325714.954	581377.376	11.165
52	325726.068	581386.310	2.621
53	325728.667	581385.974	8.201
54	325736.835	581385.235	13.902
55	325750.669	581383.857	6.795
56	325757.444	581383.330	8.214
57	325765.639	581382.769	17.544
58	325783.088	581380.944	2.101
59	325785.023	581380.125	4.996
60	325789.975	581379.464	11.028
61	325800.937	581378.260	25.161
62	325825.999	581376.026	7.748
63	325833.715	581375.328	32.269
64	325865.863	581372.532	1.907
65	325867.765	581372.676	6.398
66	325872.023	581373.778	6.050
67	325877.779	581375.640	2.265
68	325879.908	581374.868	9.652
69	325874.955	581383.152	13.158
70	325868.079	581394.370	2.140
71	325867.477	581396.424	1.715
72	325866.724	581397.965	10.680
73	325876.180	581402.929	20.157
74	325865.847	581420.236	2.844
75	325864.299	581422.622	30.856
76	325890.690	581438.610	36.351
77	325871.371	581469.406	20.121
78	325860.678	581486.446	25.896
79	325847.119	581508.509	1.590
80	325847.164	581510.098	23.192
81	325834.985	581529.835	1.381
82	325833.609	581529.948	9.041
83	325825.757	581525.466	28.563

S(2)=19150.91mp P=588.212m

**EXTRAS PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT\_2016**

**ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, IN REGIM DE INALTIME 2S+P+11E**  
Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, NC 245627


**S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L.**  
Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, et. 1, birou 4  
402409072007 | CUI 22702120

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Verificat	urb. Ruxandra Nedelcu	Nr. Proiect	507/2024	Data	10.2024	Faza	P.U.D.	Scara	1/500	Nr. Plansa	U-04
-----------	-----------------------	-------------	----------	------	---------	------	--------	-------	-------	------------	------






 <b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006      CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro      office@grnstudio.ro		<b>Titlu Proiect</b>		<b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, IN REGIM DE INALTIME 2S+P+11E</b> Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, NC 245627			
<b>Specificatie</b>	<b>Nume</b>	<b>Semnatura</b>	<b>Beneficiar</b>	<b>S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L.</b> Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, et. 1, birou 4 j40/20907/2007   CUI 22702120			
<b>Sef Proiect</b>	urb. Marius Gabureanu		<b>Titlu Plansa</b>	<b>ILUSTRARE VOLUMETRICA</b>			
<b>Proiectat</b>	urb. Ruxandra Nedelcu						
<b>Proiectat</b>	urb. Adrian Neagu		<b>Nr. Proiect</b> 507/2024	<b>Data</b> 10.2024	<b>Faza</b> P.U.D.	<b>Scara</b> -	<b>Nr. Plansa</b> U - 06A





 <b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006      CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro      office@grnstudio.ro		<b>Titlu Proiect</b>		<b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, IN REGIM DE INALTIME 2S+P+11E</b> Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, NC 245627			
<b>Specificatie</b>	<b>Nume</b>	<b>Semnatura</b>	<b>Beneficiar</b>	<b>S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L.</b> Bucuresti, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, et. 1, birou 4 j40/20907/2007   CUI 22702120			
<b>Sef Proiect</b>	urb. Marius Gabureanu		<b>Titlu Plansa</b>	<b>ILUSTRARE VOLUMETRICA</b>			
<b>Proiectat</b>	urb. Ruxandra Nedelcu						
<b>Proiectat</b>	urb. Adrian Neagu		<b>Nr. Proiect</b> 507/2024	<b>Data</b> 10.2024	<b>Faza</b> P.U.D.	<b>Scara</b> -	<b>Nr. Plansa</b> U - 06B



Obiectiv: **PUD STRADA BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI**  
**ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E**

Adresă: BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI  
NUMĂR CADASTRAL - NC 245627

Beneficiar: FITOMEL COMPANY S.R.L.  
BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI

### BORDEROU GENERAL

#### ACTE/ DOCUMENTE

- CERERE DEPUNERE DOCUMENTAȚIE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1093/111T DIN 24.11.2022
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ ACTUALIZAT
- ACTE DE PROPRIETATE, DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

#### PIESE SCRISE

	MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	1 Ex.
--	----------------------------	-------

#### PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 Ex.
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT	-	1 Ex.
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	-	1 Ex.
U-02	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-03	REGIM JURIDIC	sc. 1:500	1 Ex.
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	2 Ex.
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-05	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 Ex.

#### LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius Găbureanu	
Proiectat:	Urb. Adrian Neagu	
Proiectat:	Urb. Ruxandra Nedelcu	

**MEMORIU TEHNIC DE URBANISM**
**1. INTRODUCERE:**

1.1. Denumirea lucrării:	<b>BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI</b> ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E
1.2. Amplasament:	<b>Bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București</b> Număr cadastral - NC 245627
1.3. Suprafață teren:	<b>19151 mp</b> conform măsurători cadastrale
1.4. Beneficiar:	<b>Societatea FITOMEL COMPANY S.R.L.</b> Bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București
1.5. Proiectant:	<b>Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL,</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: <a href="mailto:office@grnstudio.ro">office@grnstudio.ro</a>
1.6. Data elaborării:	<b>Mai 2024</b> (actualizare Octombrie 2024)
1.7. Faza de proiectare:	<b>PUD</b>
1.8. Proiect nr.:	<b>507 / 2024</b>

**2. DESCRIEREA PROIECTULUI:**
**2.1. Obiectul investiției:**

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: Construirea unui ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale, în regim de înălțime 2S+P+11E. Pe teren există 13 corpuri de clădire (C1 - C13) care se vor desființa.

Se păstrează indicatorii urbanistici maximi aprobați, pe terenul în **suprafață de 19151 mp** conform măsurătorilor cadastrale și 19212 mp conform acte de proprietate, teren amplasat pe bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București.

**2.2. Regimul juridic:**

Imobilul situat în municipiului București, sectorul 6, pe bulevardul Timișoara nr. 50 are categoria de folosință curți/construcții și este deținut de **Societatea FITOMEL COMPANY S.R.L.**, conform Act de alipire cu încheiere de autentificare nr. 584 din 25.04.2023. Inițial terenul era dezmembrat în 13 loturi care aveau la bază Actul de Dezmembrare nr. 1625 din 16.05.2003, act în baza căruia s-a obținut și Certificatul de urbanism nr. 1093/ 111T din 24.11.2022 (cu valabilitate 24 de luni).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116985/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține **teren** în suprafață de 5.390 mp - suprafață măsurată de 5.331 mp, număr cadastral 228522 - număr cadastral vechi 3923/14, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară

nr. 228522 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 98827/ 19.11.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată). Cu Încheierea nr. 195861/ 20.03.2008 se notează accesul personalului S.C. FITOTERAPIA S.A., al reprezentanților B.C.R. dinspre drumul public către construcțiile edificate pe loturile 16 și 17 pe toată durata executării construcțiilor, accesul urmând să se facă pe lotul 19 - număr cadastral vechi 3923/14). Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 116985/ 26.10.2022, la capitolul „Date referitoare la construcții”, sunt menționate construcțiile: punct termic, în suprafață de 41 mp - număr cadastral 228522-C1 și magazin, în suprafață de 79 mp - număr cadastral 228522-C2 ca fiind definite fără acte.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116986/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: magazin - număr cadastral 226039-C1 și teren în suprafață de 19 mp, număr cadastral 226039 - număr cadastral vechi 3923/1, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226039 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 56188/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116987/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.017 mp - suprafață măsurată de 1.016 mp, număr cadastral 228518 - număr cadastral vechi 3923/8, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228518 cu Încheierea nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116988/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 2.521 mp - număr cadastral 228521, număr cadastral vechi 3923/13, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228521 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 16806/ 25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice privind corectarea geometriei imobilului, eliminare goluri și suprapuneri).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116989/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit, număr cadastral 225380-C1 și teren în suprafață de 696 mp - suprafață măsurată de 708 mp, număr cadastral 225380 - număr cadastral vechi 3923/9, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225380 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 594994) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 72394/ 17.09.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la actualizare puncte de contur imobil, având ca rezultat modificarea suprafeței de la 696 mp la 708 mp) și nr. 56199/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116990/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: pavilion tehnico administrativ - număr cadastral 228512-C1 și teren în suprafață de 292 mp - suprafață măsurată de 293 mp, număr cadastral 228512 - număr cadastral vechi 3923/4, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228512 cu Încheierile nr. 49053/ 07.05.2021 (convenție), nr. 61688/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice), nr. 98672/ 24.09.2021 (notare îndreptare eroare materială mixtă) și nr. 128891/ 22.12.2021 (notare îndreptare eroare materială cu privire la evidențierea construcției C1, convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116991/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: remiză - număr cadastral 228519-C1 și teren în suprafață de 197 mp, număr cadastral 228519 - număr cadastral vechi 3923/10, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228519 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 72404/ 17.09.2020 (notare actualizare coordonate puncte de contur) și nr. 56200/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116992/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcții: anexă - număr cadastral 228502-C1, anexă gospodărească - număr cadastral 228502-C2 și teren în suprafață de 1.530 mp, număr cadastral 228502 - număr cadastral vechi 3923/7, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228502 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59499\_3) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 56198/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61691/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116993/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 228273-C1 și teren în suprafață de 2.041 mp, suprafață

măsurată de 2.057 mp - număr cadastral 228273 - număr cadastral vechi 3923/5/0, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciar nr. 228273 (provenit din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Incheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 56195/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61689/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice). Cu Încheierea nr. 15653/ 15.03.2016 se notează închirierea spațiului comercial în suprafață utilă de 230 mp pentru o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.04.2016 până la data de 31.03.2019, în favoarea S.C. CONCRET TIME S.R.L.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116994/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 222121-C1 și teren în suprafață de 1.035 mp, număr cadastral 222121 - număr cadastral vechi 3923, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 222121 cu Incheierile nr. 49065/ 07.05.2021 (convenție), nr. 56197/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61681/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116995/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: cabină poartă - număr cadastral 227804-C1 și teren în suprafață de 74 mp, număr cadastral 227804 - număr cadastral vechi 3923/2 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 227804 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Incheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 56190/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116996/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.869 mp - suprafață măsurată de 1.868 mp, număr cadastral 224333 - număr cadastral vechi 3923/11, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224333 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 577911) cu Incheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (aport) și nr. 115757/ 13.12.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la radiere construcție C10).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116997/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: rezervor de apă - număr cadastral 228513-C1 și teren în suprafață de 178 mp - suprafață măsurată de 180 mp, număr cadastral 228513 - număr cadastral vechi 3923/3 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228513 cu Incheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 48405/ 06.07.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56191/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116998/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit - număr cadastral 224334-C1 și teren în suprafață de 2.353 mp - suprafață măsurată de 2.322 mp, număr cadastral 224334 - număr cadastral vechi 3923/12, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224334 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_2) cu Incheierile nr. 13352/ 19.06.2006 (convenție), nr. 177321/ 07.03.2008 (notare rectificarea suprafață lot 17 în sensul că suprafața corectă este de 2.323,53 mp și nu 2.353,23 mp), nr. 16801/ 25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56202/ 25.05.2021 (convenție).

După alipire s-a obținut un singur Teren în suprafață de 19151 mp, cu numărul cadastral 245627, care are la baza Actul de Alipire cu Încheiere de autentificare nr. 584 din 25.04.2023, cu Referatul de Admitere emis de O.C.P.I. București, Sector 6 nr. 38200 din data 14.04.2023 și Încheierea de intabulare nr. 41590 din 26.04.2023.

### **2.3. Regimul tehnico-economic:**

**Destinația terenului conform: PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații PUD este situat parțial în zona:

**UTR M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu următorii indicatori urbanistici:**

- P.O.T. maxim = 60%
- C.U.T. maxim = 2.5
- RH maxim = P+4E

și

**UTR M2** – subzonă mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, unde POTmaxim = 70% și CUTmaxim = 3, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E

Imobilul are numărul cadastral 245627 și se află în zona fiscală B a sectorului 6.

Terenul cu nr. cadastral 245627 este afectat de circulațiile propuse prin documentația de urbanism PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin 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.

#### **2.4. Vecinătățile terenului:**

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral 245627 are o formă neregulată și următoarele vecinătăți:

**la nord:** terenuri ce aparțin Universității Româno-Finlandeze, nr. cad. 204397, 229195, 232125;

**la est:** terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, nr. cad. 202294, 219182;

**la sud:** domeniul public, bulevardul Timișoara, nr. cad. 242217;

**la vest:** teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, nr. cad. 223794, 203957.

#### **2.5. Situația existentă - caracteristici:**

Terenul este situat în intravilanul municipiului București și are suprafață de 19212 mp conform actelor de proprietate și 19151 mp măsurătorilor cadastrale și se află localizat în partea vestică a sectorului 6, în cartierul Militari la limita cu cartierul Drumul Taberei, pe bulevardul Timișoara.

Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea colectivă și serviciile.

Terenul în suprafață totală de 19151 mp are 13 construcții edificate pe el, din care corpurile (C1 – C13) sunt propuse pentru desființare.

Caracteristicile terenului existent:

Suprafață teren	= 19151 mp
- Suprafață construită C1	= 1035,00 mp
- Suprafață desfășurată C1	= 1035,00 mp
- Suprafață construită C2	= 247,00 mp
- Suprafață desfășurată C2	= 247,00 mp
- Suprafață construită C3	= 210,00 mp
- Suprafață desfășurată C3	= 210,00 mp
- Suprafață construită C4	= 150,00 mp
- Suprafață desfășurată C4	= 150,00 mp
- Suprafață construită C5	= 671,00 mp
- Suprafață desfășurată C5	= 671,00 mp
- Suprafață construită C6	= 19,00 mp
- Suprafață desfășurată C6	= 19,00 mp
- Suprafață construită C7	= 74,00 mp
- Suprafață desfășurată C7	= 74,00 mp
- Suprafață construită C8	= 2057,00 mp
- Suprafață desfășurată C8	= 2057,00 mp



- Suprafață construită C9	= 293,00 mp
- Suprafață desfășurată C9	= 293,00 mp
- Suprafață construită C10	= 180,00 mp
- Suprafață desfășurată C10	= 180,00 mp
- Suprafață construită C11	= 194,00 mp
- Suprafață desfășurată C11	= 194,00 mp
- Suprafață construită C12	= 41,00 mp
- Suprafață desfășurată C12	= 41,00 mp
- Suprafață construită C13	= 79,00 mp
- Suprafață desfășurată C13	= 79,00 mp

#### TOTAL SUPRAFETE CLĂDIRI

- Suprafață teren	= 19151 mp
- Suprafață construită total	= 5250,00 mp
- Suprafață desfășurată total	= 5250,00 mp
- POT existent	= 27,41 %
- CUT existent	= 0,27 mp ADC/mp teren

#### **Circulații și accese:**

Terenul studiat cu numărul cadastral 245627 este situat în partea de vest a sectorului 6 în Cartierul Giulești. Ca zonă extinsă terenul se situează între bulevardul Iuliu Maniu în partea de Nord, bulevardul Drumul Taberei în partea de Sud, strada Valea Oltului în partea de Vest și strada Brașov în partea de Est. Accesul auto și pietonal, pe teren, se fac din bulevardul Timișoara, arteră de categoria a II-a, cu următorul profil existent pe linia de secțiune indicată în planșa U02 – Zonificare funcțională - situația existentă: profil compus din trotuar, zonă carosabilă cu 2 fire pe sens, linii STB dus-întors, zonă carosabilă cu 2 fire pe sens, trotuar.

#### **2.6. Situația propusă - caracteristici:**

Proiectul constă în amenajarea unui Ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale, în regim de înălțime 2S+P+11E, cu instalații aferente, refacere împrejurimi teren.

Pe teren există 13 corpuri de clădire C1 – C13 care vor fi demolate.

#### **Circulații și accese:**

Terenul studiat cu numărul cadastral 245627 este afectat de extinderea viitoarelor circulații publice prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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 astfel:

- Circulațiile aprobate sunt reprezentate pe planul U04 - Reglementări urbanistice, anexă la documentația de urbanism PUD.

Suprafața de teren afectată de viitoarele extinderi ale circulației publice este de 1718 mp (formată din circulații carosabile, circulații pietonale, spații verzi), reprezintă 8,97 % din suprafața totală a terenului proprietate de 19151 mp. După extinderea circulațiilor publice, suprafața de teren care va rămâne în proprietate va fi de 17433 mp și anume 91,02% din suprafața totală a terenului proprietate.

**Parcarea și gararea** autovehiculelor se vor realiza în incinta proprie, la sol și se va respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.



**Prevederi PUD:**

Terenul studiat în acest Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este amplasat pe două unități teritoriale de referință (U.T.R.) și anume:

**UTR M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu următorii indicatori urbanistici:**

- P.O.T. maxim = 60%
- C.U.T. maxim = 2,5 + 0,5 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+4E
- C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă):
  - proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

condiții de calcul a C.U.T. :

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1:
- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri:
- c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

și

**UTR M2 – subzonă mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, unde POTmaxim = 70% și CUTmaxim = 3, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.**

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3,0 + 0,5 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E
- Posibilități de depășire C.U.T. :
  - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
- Condiții de calcul a C.U.T. :
  - a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;



- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri. C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.
- d) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

- Regimul de construire este izolat;
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire colectivă și servicii;
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri laterale și spate de lot, pentru construcțiile propuse:
  - Spre NORD la minim 5,00 metri până la limita de proprietate;
  - Spre EST la minim 5,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6;
  - Spre SUD la minim 10,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6;
  - Spre VEST la minim 5,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6.

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI IN UTR M3 :**

- Funcțiunea propusă = locuințe colective
- Suprafață teren în UTR M3 = 9773 mp
- Suprafață construită Corp C2 = 3867,00 mp
- Suprafață desfășurată Corp C2 = 29319,00 mp
- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren
- POT propus = 40,00 %
- CUT propus = 3,00 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă = 25 m
- Regim de înălțime propus = 2S+P+5E

#### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI IN UTR M2 :**

- Funcțiunea propusă = locuințe colective și spații comerciale
- Suprafață teren în UTR M2 = 7660 mp
- Suprafață construită Corp C1.1 = 2616,00 mp
- Suprafață construită Corp C1.2 = 1044,00 mp
- Suprafață construită totală = 3660,00 mp
- Suprafață desfășurată Corp C1.1 = 25766,00 mp
- Suprafață desfășurată Corp C2.2 = 1044,00 mp
- Suprafață desfășurată totală = 26810,00 mp
- POT maxim = 70,0 %
- CUT maxim = 3,5 mp ADC/mp teren
- POT propus = 48,00 %
- CUT propus = 3,50 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă = 42 m
- Regim de înălțime propus Corp C1.1 = 2S+P+11E
- Regim de înălțime propus Corp C1.2 = 2S+Parter



## **2.7. Utilitățile:**

### Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

### Canalizarea:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

### Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

### Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

### Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

### Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor.

## **2.8. Protecția mediului:**

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de minim 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

### **Depozitarea deșeurilor menajere**

- 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 gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit pentru obținerea avizelor menționate în Certificatul de urbanism nr. 1093/111T din 24.11.2022 (cu valabilitate 24 de luni), în vederea construirii unui Ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale.

Întocmit:  
urb. Marius Gabureanu, octombrie 2024



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 1093/III din 24.11. 2022

**ÎN SCOPUL:** operațiuni notariale – alipire terenuri, desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime 2S+P+14E și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. reprezentată prin S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal   , b-dul Timișoara nr. 50, corp Administrativ, bloc   , scara   , etaj 1, ap.   , birou 4, telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. 49644 din 31.10.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal   , b-dul Timișoara nr. 50, bloc   , scara   , etaj   , ap.    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116985/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 5.390 mp - suprafața măsurată de 5.331 mp, număr cadastral **228522** - număr cadastral vechi 3923/14, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228522 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 98827/19.11.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată).

Cu Încheierea nr. 195861/20.03.2008 se notează accesul personalului S.C. FITOTERAPIA S.A., al reprezentanților B.C.R. dinspre drumul public către construcțiile edificate pe loturile 16 și 17 pe toată durata executării construcțiilor, accesul urmând să se facă pe lotul 19 - număr cadastral vechi 3923/14).

**Atenție:** În Anexa nr. 1 La Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 116985/26.10.2022, la capitolul „Date referitoare la construcții”, sunt menționate **construcțiile:** punct termic, în suprafață de 41 mp - număr cadastral 228522-C1 și magazin, în suprafață de 79 mp - număr cadastral 228522-C2 ca fiind **deținute fără acte.**

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116986/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: magazin - număr cadastral 226039-C1 și teren în suprafață de 19 mp, număr cadastral **226039** - număr cadastral vechi 3923/1, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226039 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 56188/25.05.2021 (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116987/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.017 mp - suprafața măsurată de 1.016 mp, număr cadastral **228518** - număr cadastral vechi 3923/8, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228518 cu Încheierea nr. 195853/20.03.2008 (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116988/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 2.521 mp - număr cadastral **228521**, număr cadastral vechi 3923/13, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228521 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 16806/25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice privind corectarea geometriei imobilului, eliminare goluri și suprapuneri).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116989/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit, - număr cadastral 225380-C1 și teren în suprafață de 696 mp - suprafața măsurată de 708 mp, număr cadastral **225380** - număr cadastral vechi 3923/9, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225380 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59499\_4) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 72394/17.09.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la actualizare puncte de contur imobil, având ca rezultat modificarea suprafeței de la 696 mp la 708 mp) și nr. 56199/25.05.2021 (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116990/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: pavilion tehnico administrativ - număr cadastral 228512-C1 și teren în suprafață de 292 mp - suprafața măsurată de 293 mp, număr cadastral **228512** - număr cadastral vechi 3923/4, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228512 cu Încheierile nr. 49053/07.05.2021 (convenție), nr. 61688/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice), nr. 98672/24.09.2021 (notare îndreptare eroare materială mixtă) și nr. 128891/22.12.2021 (notare îndreptare eroare materială cu privire la evidențierea construcției C1, convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116991/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: remiză - număr cadastral 228519-C1 și teren în suprafață de 197 mp, număr cadastral **228519** - număr cadastral vechi 3923/10, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228519 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 72404/17.09.2020 (notare actualizare coordonate puncte de contur) și nr. 56200/25.05.2021 (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116992/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcții: anexă - număr cadastral 228502-C1, anexă gospodărească - număr cadastral 228502-C2 și teren în suprafață de 1.530 mp, număr cadastral **228502** - număr cadastral vechi 3923/7, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228502 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59499\_3) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 56198/25.05.2021 (convenție) și nr. 61691/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).

Nr. înreg. **49644** din **31.10.2022**



- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116993/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 228273-C1 și teren în suprafață de 2.041 mp, suprafața măsurată de 2.057 mp - număr cadastral 228273 - număr cadastral vechi 3923/5/0, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228273 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 56195/25.05.2021 (convenție) și nr. 61689/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).  
Cu Încheierea nr. 15653/15.03.2016 se notează închirierea spațiului comercial în suprafață utilă de 230 mp pentru o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.04.2016 până la data de 31.03.2019, în favoarea S.C. CONCRET TIME S.R.L..
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116994/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 222121-C1 și teren în suprafață de 1.035 mp, număr cadastral 222121 - număr cadastral vechi 3923, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 222121 cu Încheierile nr. 49065/07.05.2021 (convenție), nr. 56197/25.05.2021 (convenție) și nr. 61681/10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116995/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: cabină poartă - număr cadastral 227804-C1 și teren în suprafață de 74 mp, număr cadastral 227804 - număr cadastral vechi 3923/2 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 227804 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție) și nr. 56190/25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116996/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.869 mp - suprafața măsurată de 1.868 mp, număr cadastral 224333 - număr cadastral vechi 3923/11, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224333 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_1) cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (aport) și nr. 115757/13.12.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la radieră construcție C10).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116997/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: rezervor de apă - număr cadastral 228513-C1 și teren în suprafață de 178 mp - suprafața măsurată de 180 mp, număr cadastral 228513 - număr cadastral vechi 3923/3 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228513 cu Încheierile nr. 195853/20.03.2008 (convenție), nr. 48405/06.07.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56191/25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116998/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit - număr cadastral 224334-C1 și teren în suprafață de 2.353 mp - suprafața măsurată de 2.322 mp, număr cadastral 224334 - număr cadastral vechi 3923/12, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224334 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791\_2) cu Încheierile nr. 13352/19.06.2006 (convenție), nr. 177321/07.03.2008 (notare rectificarea suprafață lot 17 în sensul că suprafața corectă este de 2.323,53 mp și nu 2.353,23 mp), nr. 16801/25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56202/25.05.2021 (convenție).

## 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață totală de 19.212 mp – suprafața totală măsurată de 19.151 mp.

**Se solicită:** operațiuni notariale – alipire terenuri, desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime 2S-P+14E și organizare executare lucrări.

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

- parțial în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P-14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/tp teren și

- parțial 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. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje 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

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul se află situat în zonă cu servitute aeronautică - zona 7. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 222121, 224333, 224334, 225380, 226039, 227804, 228273, 228502, 228512, 228513, 228518, 228519, 228521 și 228522, cu respectarea legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitecturală - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

Pentru zona M3: **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

**C.U.T.** poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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.

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

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

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

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>^</sup>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 de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizațiilor de desființare și 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 ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul reușește 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/DESFÎINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.  
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.  
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.  
 alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 aviz A.A.C.R. (dacă este cazul)

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București (inventar de coordonate) pentru imobilul rezultat în urma alipirii;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

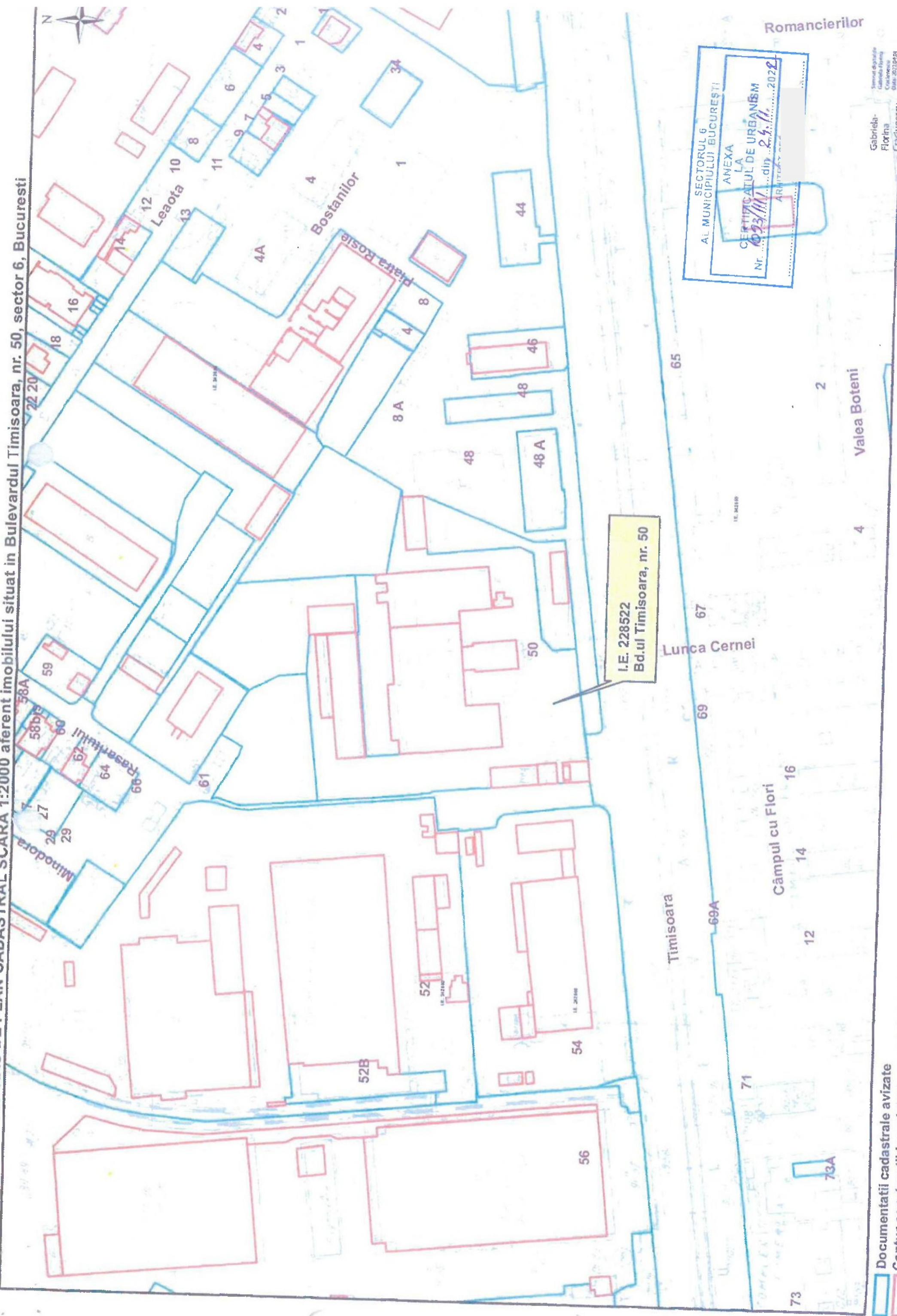
ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de  199,00  lei, conform Chitanței nr.  78887  din  31.10.2022   
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  29-11-2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Bulevardul Timisoara, nr. 50, sector 6, Bucuresti



I.E. 228522  
Bd.ul Timisoara, nr. 50

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 093/III din 24.11.2022  
ARHITECTURA

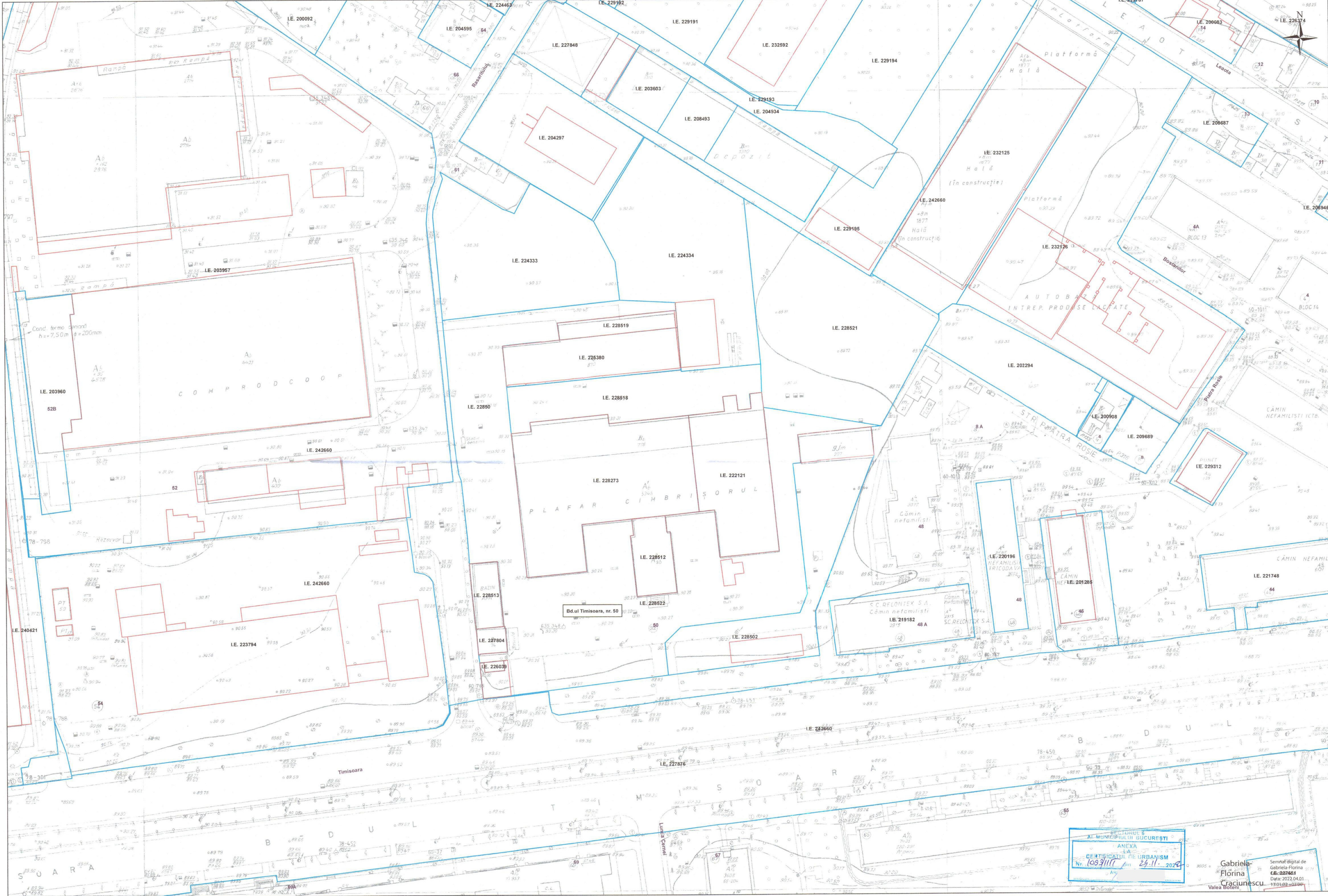
Temă de proiect  
Gabriela Florina  
Cădușcu  
Cădușcu

Documentatii cadastrale avizate  
Contur constructii inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd-ul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 01.04.2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Bulevardul Timisoara, nr. 50, sector 6, Bucuresti



Bd. ul Timisoara, nr. 50

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1093/1117 din 29.11.2022

Semnalf digital de  
Gabriela-Florina  
Craciunescu  
Data: 2022.04.01  
130102-03/001  
Valera Boteni

Documentati cadastrale avizate  
Contur constructiile inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara