

**LEGENDA:**

- circulatii stradale
- circulatii pietonale
- circulatii stradale interioare
- spatii verzi
- CB3 subzona Poli Urbani Principali
- imobile Parter
- imobile P+2E
- imobile P+6E
- imobile P+12E
- construibil vecinatati
- limite UTR
- limita teren ce a generat PUD

**REGLEMENTARI PROPUSE PUD:**  
**UTR - CB3 - 650 mp - subzona**  
**POLI URBANI PRINCIPALI**

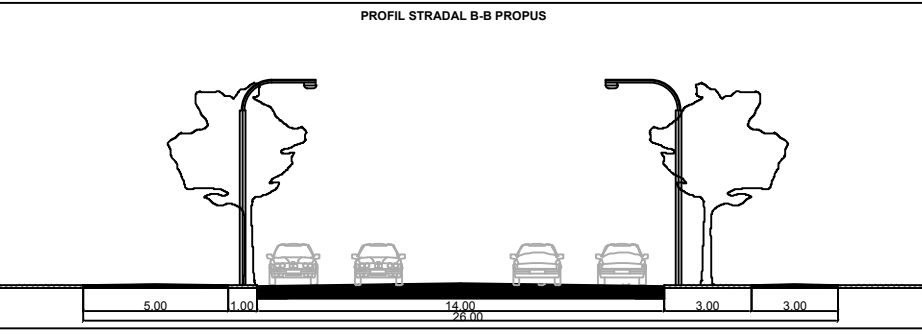
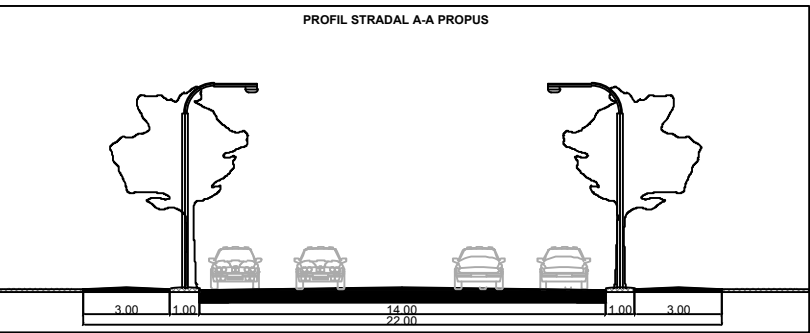
SC pr	- 300 mp
SD pr	- 2100mp
POT max pr	- 47%
CUT max pr	- 3.3
RGH max	- S+P+6E
H max cornisa	- 23m
Spatii verzi	- 20%

Legenda

- gager
- stalp de metal
- gard metal
- limita bordura
- contur cadastru
- contur cadastru vecini
- contur cladiri vecine

Sistem planimetric: STEREOGRAFIC 1970  
 Sistem altimetric: MAREA NEAGRA 1975

PFA PETRUT IOAN		PROIECT: RIDICARE TOPOGRAFICA		No contract	
Sos. Orhideelor, nr. 6		Sos. Orhideelor, nr. 6		Faza	
sect 6, Bucuresti		sect 6, Bucuresti		Faza	
Beneficiar:		Beneficiar:		Faza	
Data:		Data:		Faza	
Scara:		Scara:		Faza	



	prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	existent	propus	TOTAL existent+propus
suprafata construita la sol SC	-	0	300	300
suprafata desfasurata SD	-	0	2100	2100
POT	70	0	47	47
CUT	4.5	0	3.3	3.3
Rh maxim	P+14	0	S+P+6E	S+P+6E
H cornisa / atic	43	0	21	21
H max	45	0	23	23
Spatii verzi pe sol natural %	20	0	20	20
Suprafata total spatii verzi %	20	0	20	20
Suprafata total spatii verzi mp	-	0	130	130
Nr unitati locative estimate	-	0	48	48
Nr locuri de parcare estimate	-	0	58	58

PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE HOTEL ORGANIZARE LUCRARI ORHIDEELOR 6 SECT 6 BUCURESTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA:	BENEFICIAR:	PROIECT NR
DESENAT	arh. Horatiu Iliescu		1:500	SC DIB COM INTER SRL	20/09/2024
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA:	TITLU PLANSA:	FAZA
PROIECTAT			09 / 2024	REGLEMENTARI PARTIJI URBANISTIC ILUSTRARE TEMA	PUD
					PLANSANR. U.11

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE  
ORGANIZARE LUCRARI**

**STRADA ORHIDEELOR, Nr. 6, SECTOR 6 BUCURESTI**

*Denumire proiect:*

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE  
ORGANIZARE LUCRARI**

**STRADA ORHIDEELOR, Nr. 6, SECTOR 6 BUCURESTI**

*Faza de proiectare:* **P.U.D.**

*Specialitatea:* **URBANISM**

*Beneficiar:* **SC DIB COM INTER SRL**

*Proiectant urbanism:* **SC ARCHITECTURE CONCEPT MH SRL**

**Colectiv elaborare:**  
arh. Horatiu ILIESCU

## **BORDEROU**

### **CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI**

#### **PIESE SCRISE**

##### **MEMORIU GENERAL**

PREAMBUL

BORDEROU LISTA DE SEMNATURI

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
  - a. DELIMITAREA SITULUI;
  - b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE
  
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  - Situația existentă – ocuparea terenului
  - Regim funcțional
  - Regim juridic
  - Echipare edilitară

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

6. REGULAMENT DE URBANISM

#### **PIESE DESENATE**

1. Plansa - U1 Incadrare Cadastrala
2. Plansa - U2 Incadrare Satelitara
3. Plansa - U3 Incadrare P.U.G. Bucuresti
4. Plansa - U4 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
5. Plansa - U5 JURIDIC
6. Plansa - U6 RETELE EDILITARE
7. Plansa - U7 REGLEMENTARI ZONIFICARE
8. Plansa - U8 REGLEMENTARI UTR
9. Plansa - U9 REGLEMENTARI ZONIFICARE PARTIU

#### **LISTA DE SEMNATURI**

Proietant :

Arh. Horatiu Iliescu

## METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

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. 54/1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

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);

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;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare

# Denumirea lucrării: INTOCMIRE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI

**Adresa:** SOS ORHIDEELOR 6 SECT 6 BUCURESTI

**Beneficiar:** SC DIB COM INTER SRL

**Proiectant urbanism:** SC ARHITECTURE CONCEPT MH SRL

## 1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

### a. DELIMITAREA SITULUI

#### **Încadrare în zonă:**

Terenul destinat studiului, în suprafață de **650 mp**, este amplasat în intravilanul municipiului Bucuresti, sectorul 6, pe sos **Orhideelor, nr 6**. În arealul de interes se afla zone de **POLI URBANI PRINCIPALI**. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zone de Poli Urbani Principali – Institutii și Servicii Publice Supramunicipale și Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

#### **Accesibilitate:**

Terenul are **acces** din **sos Orhideelor cu gabarit de 14 m** (14m carosabil) cu 2 sensuri de circulație cu două fire de circulație pe sens și alee acces de **5m**.

### b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

#### **Încadrare funcțională conform PUG:**

#### **Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform**

- **P.U.G. – MUNICIPIUL BUCURESTI** în Zona de Poli Urbani Principali, **Subzona CB3 – Subzona Polilor Urbani Tertiari Principali – Institutii și Servicii Publice Supramunicipale și Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.**
- **P.U.Z. – SECTOR 6 BUCURESTI** în Zona de Poli Urbani Principali, **Subzona CB3 – Subzona Polilor Urbani Principali – Institutii și Servicii Publice Supramunicipale și Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.**

Principalele prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform **PUZ COORDONATOR SECTOR 6** aferent subzonei sunt:

#### **Utilizări admise**

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere,



sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, învățământ superior și de formare continuă;

- unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf;

- activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.

### **Utilizări admise cu condiționari**

- Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.D. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;

- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor;

- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

### **Utilizări interzise**

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Indicatori Urbanistici:**

- procentul maxim de ocupare al terenului :

**P.O.T. maxim 70%**

- coeficientul maxim de utilizare a terenului :

**CUT maxim =4.5 mp. ADC / mp**

- H max :

**H maxim = 45, 00 metri**

### **Infrastructura edilitară**

Există următoarele tipuri de **rețele edilitare: alimentare apa, alimentare cu gaz și energie electrică**. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

### **Disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de caracterul în schimbare al zonei cu circulații majore ce o traversează. Constituirea zonei ca zona de polarizare urbană la standarde actuale, moderne ridică o serie de necesități funcționale,

estetice, urbanistice. De asemenea, modul dezordonat de construire în zonă din ultimii 20 de ani din imediata vecinătate a sitului, a determinat constituirea unui fond construit extrem de divers și neomogen, atât prin imagine arhitecturală, regim de înălțime, mod de amplasare pe teren. Necesarul de unitati de cazare a orasului Bucuresti este in continuare deficitar iar realizarea investitiei completeaza acest deficit.

### Potențialul de dezvoltare

Lucrarea **PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI** se referă la terenul în suprafață de **650 mp**.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile „**P.U.G. – Bucuresti**”, **PUZ SECTOR 6**, si a Certificatului de Urbanism - ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

### • OBIECTIVE PRINCIPALE

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric** corelat cu funcțiunea propusă
- **completarea echiparii functional complementare locale**
- **integrarea insituu a propunerilor propuse**
- **respectarea parcelarului traditional**
- **respectarea aliniamentelor si retragerilor propuse**

Necesitatea de inserare în cadrul ariei studiate a unor servicii adiacente susține propunerea proiectului de față. Studiul de urbanism analizează posibilitatea de amplasare a unui ansamblu de turism S+P+6E.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

### OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de **650 mp** și în prezent este liber de constructii. Laturile lotului se invecineza cu circulatii majore, loturi fara constructii, unitati de cazare. Zona studiată este ocupată preponderent de imobile de institutii, hoteluri, birouri, Parter pana la P+12. Vecinatatea este constituită ca arie predominant de polarizare servicii, institutii, birouri și se caracterizeaza prin tesut urban de tranzitie spre poli urbani majori.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea unui hotel cu unitati de cazare. Înălțimea construcției va fi **S+ P+6E** maxim **23 m** înălțime.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – locuire individuala este compatibilă cu funcțiunile și tendințele de dezvoltare existente în zonă.

### REGIM FUNCȚIONAL

Terenul liber de constructii ce are in vecinatate locuinte. Vecinătățile sunt următoarele:

- |             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| - spre nord | – strada <b>sos Orhideelor</b>    |
| - spre est  | – loturi neconstruite particulare |
| - spre sud  | – loturi neconstruite particulare |
| - spre vest | – magazin distributie carburanti  |

### REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Studiului de Urbanism în suprafață de **650 mp** este proprietatea **SC DIB COM INTER SRL**, conform actelor atașate prezentei documentații.



## ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună cu **rețele edilitare: alimentare cu apa, cu gaz și energie electrică.**

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

### 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial-compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiuni cu caracter principal de servicii de cazare, necesare unei zone predominant servicii, institutii, unitati cazare studentesti.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- accesibilitate ridicată

### 4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Costurile de edificare a viitoarelor construcții, amenajările și circulațiile din interiorul incintei vor fi suportate de către investitorii privați. Intervenițiile se vor efectua în incinta lotului. Nu vor fi afectate vecinătăți sau spații publice existente.

### 5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- **încadrarea terenului ca arie destinată locuirii de înaltă mică**
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

La nivel volumetric, se propune **PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNEA HOTEL IMPREJMUIRE HOTEL ORGANIZARE LUCRARI** completata cu spatii verzi si amenajare curte.

Accesele șosabile se vor asigura din șos Orhideelor și alee de acces.

#### **REGLEMENTĂRI**

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

- **funcțiuni propuse:**
  - hotel unitati de cazare
- **amplasarea construcțiilor pe parcela :**
  - noua clădire va fi amplasată conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;
- **circulații, accese și parcare:**
  - accesele principale pietonale și șosabile se vor realiza din **șos Orhideelor și alee acces**
- **gabarite circulații șosabile**
  - **acces principal** din **șos Orhideelor de 14m** (14 șosabil, 2 fire de circulație pe șos)
- **înălțimea clădirilor:**
  - noua clădire va avea un regim de înălțime de **S+P+6E**

#### - echipare edilitara :

- este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare

- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

#### REGLEMENTARI PROPUSE PUD:

#### UTR - CB3 - 650 mp - subzona

#### POLI URBANI PRINCIPALI

SC pr - 387 mp

SD pr - 2249 mp

POT max pr - 60%

CUT max pr - 3.5

RGH max - S+P+6E

H max cornisa - 23m

Spatii verzi - 20%

Nr.		PUZ SECT6 CB1 mp	PUZ SECT6 CB1 %	Existent mp	Existent Procent %	Propus mp	Propus procent %
1	suprafata teren	650	100	650	100	<b>650</b>	<b>100</b>
2	suprafata construita la sol	455	70	0	0	<b>387</b>	<b>60</b>
3	suprafata desfasurata	2925	-	0	-	<b>2250</b>	-
4	suprafata spatiu verde	130	20	0	0	<b>130</b>	<b>20</b>
5	platforme betonate	0	0	0	0	<b>133</b>	<b>20</b>
6	teren neamenajat	65	10	0	0	0	0
7	POT max		<b>70</b>		0		<b>60</b>
8	CUT max		<b>4.5</b>		0		<b>3.5</b>
9	regim inaltime		<b>P+14</b>		0		<b>S+P+6E</b>
10	inaltime		<b>45</b>		0		<b>23</b>
11	nr locuri parcare estimate		0		0		<b>58</b>

ÎNTOCMIT,  
arh. Horatiu Iliescu

# REGULAMENT

## afereent Planului Urbanistic de Detaliu

### DATE DE IDENTIFICARE

**Adresa:** SOS ORHIDEELOR NR 6 SECT 6 BUCURESTI

**Beneficiar:** SC DIB COM INTER SRL

**Proiectant urbanism:** SC ARCHITECTURE CONCEPT MH SRL

Prezentul Regulament se alatura documentatiei grafice a P.U.D. –ului si are ca scop explicitarea si detalierea sub forma de prescriptii (premissiuni + restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte din P.U.D. si se aproba o data cu acesta.

Regulamentul este structurat pe urmatoarele capitole:

1. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
2. Prescriptii specifice zonei functionale
3. Prescriptii specifice unei unitati teritoriale de referinta

### I. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate

**I.1.** Cladirile de orice natura, aleile, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile etc. se vor realiza numai in limitele zonei studiate din cadrul suprafetei de teren, conform certificatului de Urbanism si a autorizatiilor de construire, aprobate conform prezentului P.U.D.

**I.2.** La eliberarea autorizatiei urmeaza sa se verifice:

- dreptul de folosinta asupra terenului al solicitantului.
- Inscrierea functiuni solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea.
- Respectarea conditiilor impuse de certificatul de Urbanism si Regulamentul de Urbanism afereent PUD-ului.
- Existenta tuturor pieselor scrise si desenate

Legea 50 din 1991, ca documentatie de executie. Respectarea regimului de aliniere dupa cum urmeaza:

- Respectarea regimului de inaltime propus
- Prevederea executarii cladirii din materiale durabile
- Asigurarea bransarii cladirii la retelele edilitare existente (apa, canal, electricitate)

- Asigurarea dotarilor specifice necesare activitatii – parcari

**I.3.** cladirea va fi prevazuta cu fundatii la minimum 120 cm adancime sau cu respectarea in special, a recomadarilor geotehnice si a documentatiilor specifice.

**I.4.** cladirea va avea scurgerea apelor pluviale in interiorul suprafetei proprietatii si se vor asigura pante pe lateralele constructiei intre strazi si curtile propriuzise.

## **II. Prescriptii la nivelul zonei functionale**

Pentru principala zona functionala prevazuta in **P.U.D.** in **Zona de Poli Urbani Principali, Subzona CB3 – Subzona Polilor Urbani Principali – Institutii si Servicii Publice Supramunicipale si Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale** sunt detaliate prescriptiile functionale conform plansei de reglementari.

Pe masura ce acestea vor aparea vor trebui sa raspunda cerintelor P.U.D. cuprinzand:

- regimul de inaltime al constructiei nu va depasi cel propus prin regulament
- asigurarea acceselor si parcajelor necesare conform legilor si normativelor in vigoare
- conditii de materiale si finisaj
- conditii de echipare peisagistica conform avizelor
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

## **III. Prescriptii la nivelul unitatii teritoriale de referinta – UTR**

Planul Urbanistic Zonal prevede :

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

### **- functiuni propuse:**

- hotel

### **- amplasarea constructiilor pe parcela :**

- noua cladire va fi amplasata conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;

### **- circulatii, accese si parcare:**

- accesele principale pietonale și carosabile se vor realiza din **sos Orhideelor si artera de acces**

### **- gabarite circulatii carosabile**

- **acces principal** din **sos Orhideelor de 14 m** (14m carosabil, 2 fire de circulatie pe sens)

### **- inaltimea cladirilor:**

- noua cladire vor avea un regim de înălțime de **S+P+6E**

### **- echipare edilitara :**

- este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
  - se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare
- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.
- **procent maxim de ocupare a terenului ( POT ) :**
- POT maxim = **60%**
- **coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT ) :**
- CUT maxim = **3.5**
- **înălțime maximă propusă (RGH) :**
- RGH maxim = **S+P+6E**

ÎNTOCMIT,  
arh. Horatiu Iliescu



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 884/24-O din 26.08. 2024

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de hotel, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. DIB COM INTER S.R.L. reprezentată de Gherghina Cătălin, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, șos. Orhideelor nr. 12B, bloc -, scara -, etaj 5, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 52427 din 24.07.2024

→ pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, șos. Orhideelor nr. 6, 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 Actului de alipire autentificat de notarul public Stan Daniel Costin sub nr. 420/03.05.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 76313/23.07.2024, S.C. DIB COM INTER S.R.L. deține teren în suprafață de 566 mp - suprafața măsurată de 650 mp, număr cadastral 245522, pentru care se folosește nr. 6 pe șos. Orhideelor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245522 cu Încheierile nr. 44335/04.05.2023 (alipire, convenție) și nr. 52956/31.05.2023 (notare actualizare informații tehnice).

Accesul la imobil se realizează din șos. Orhideelor - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață de 566 mp - suprafața măsurată de 650 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de hotel, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări. **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

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

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Imobilul este situat în zona de protecție a ansamblului arhitectural Fabrica de Țigarete „Belvedere” cod L.M.I. - B-II-a-B-18821. Autorizarea lucrărilor de construire se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.**

**Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 5. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de hotel în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, 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 posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. **H maxim** = 45,00 metri.

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

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

Lucrările de excavații adânci mai mari de **3,00 metri**, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de **cel puțin 20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 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.



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.

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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

Împrejmuirea va fi dezafectată în cazul realizării împrejurii definitive a terenului. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aceasta va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația să asigure spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:** elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

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

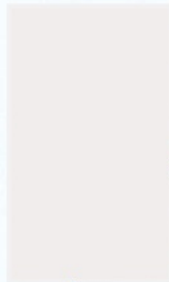
**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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





În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. *Alte avize / acorduri:*
- canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.  aviz de conformitate
- alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.  aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.  aviz Brigada Rutieră
- gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  acord vecini pentru săpături adânci
- telefonizare - S.C. Orange România S.A.  aviz Ministerul Culturii
- salubritate - operator autorizat  aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- transport urban - S.T.B. S.A. (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 numerotare (atribuire număr poștal);
- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr.     -     din 24.07.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 27.08.2024

Nr. înreg. 52427 din 24.07.2024



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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

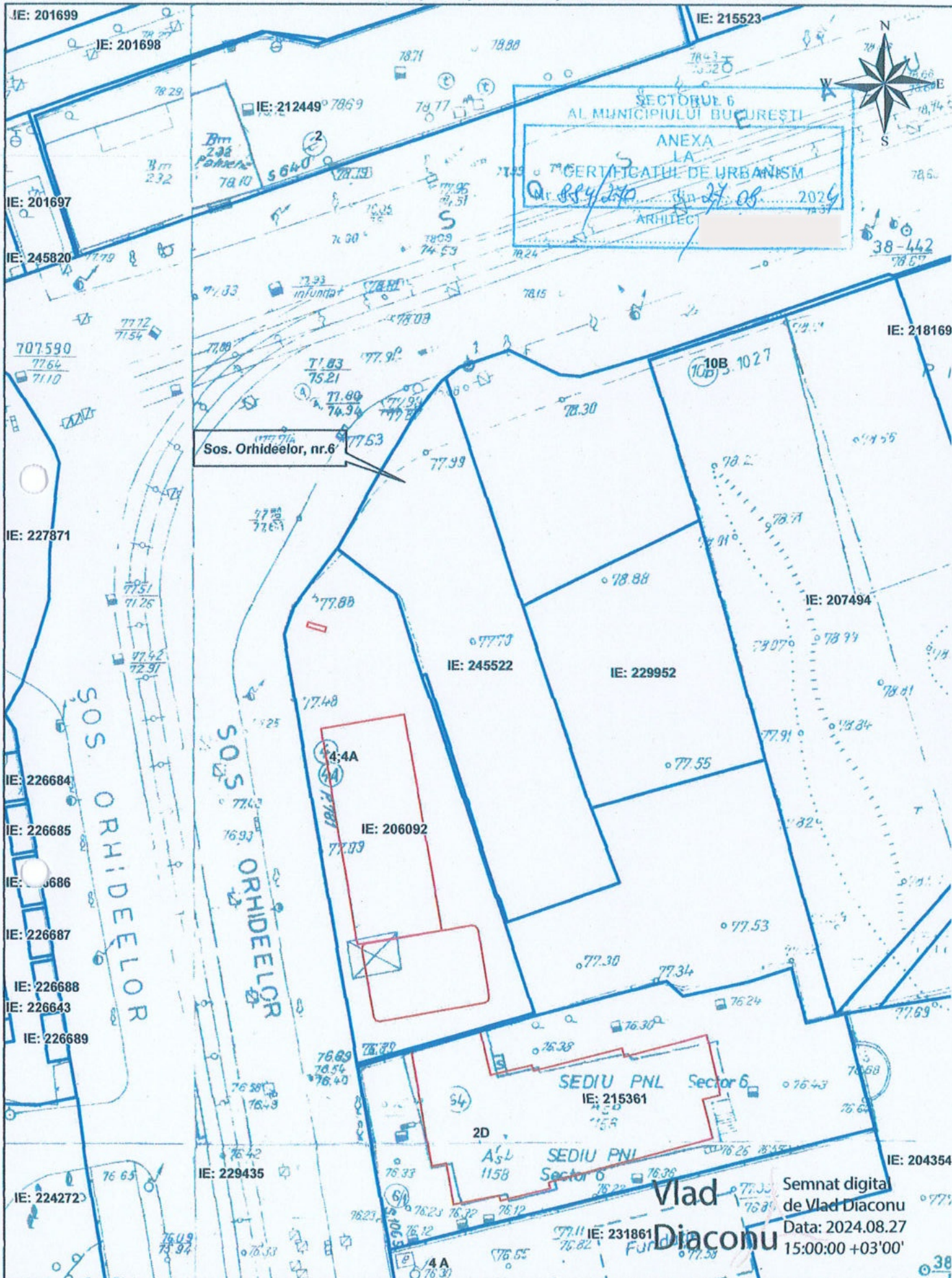
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 52427 din 24.07.2024



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
 Sos. Orhideelor, nr.6, sector 6, Bucuresti.



— Documentatii cadastrale avizate  
 — Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti.  
 Data: 27.08.2024  
 Intocmit: Diaconu Vlad



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Sos. Orhideelor, nr.6, sector 6, Bucuresti.**



Sos. Orhideelor, nr.6  
IE: 245522

Semnăt digital  
de Vlad Diaconu  
Data: 2024.08.27  
15:00:18 +03'00'

- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara