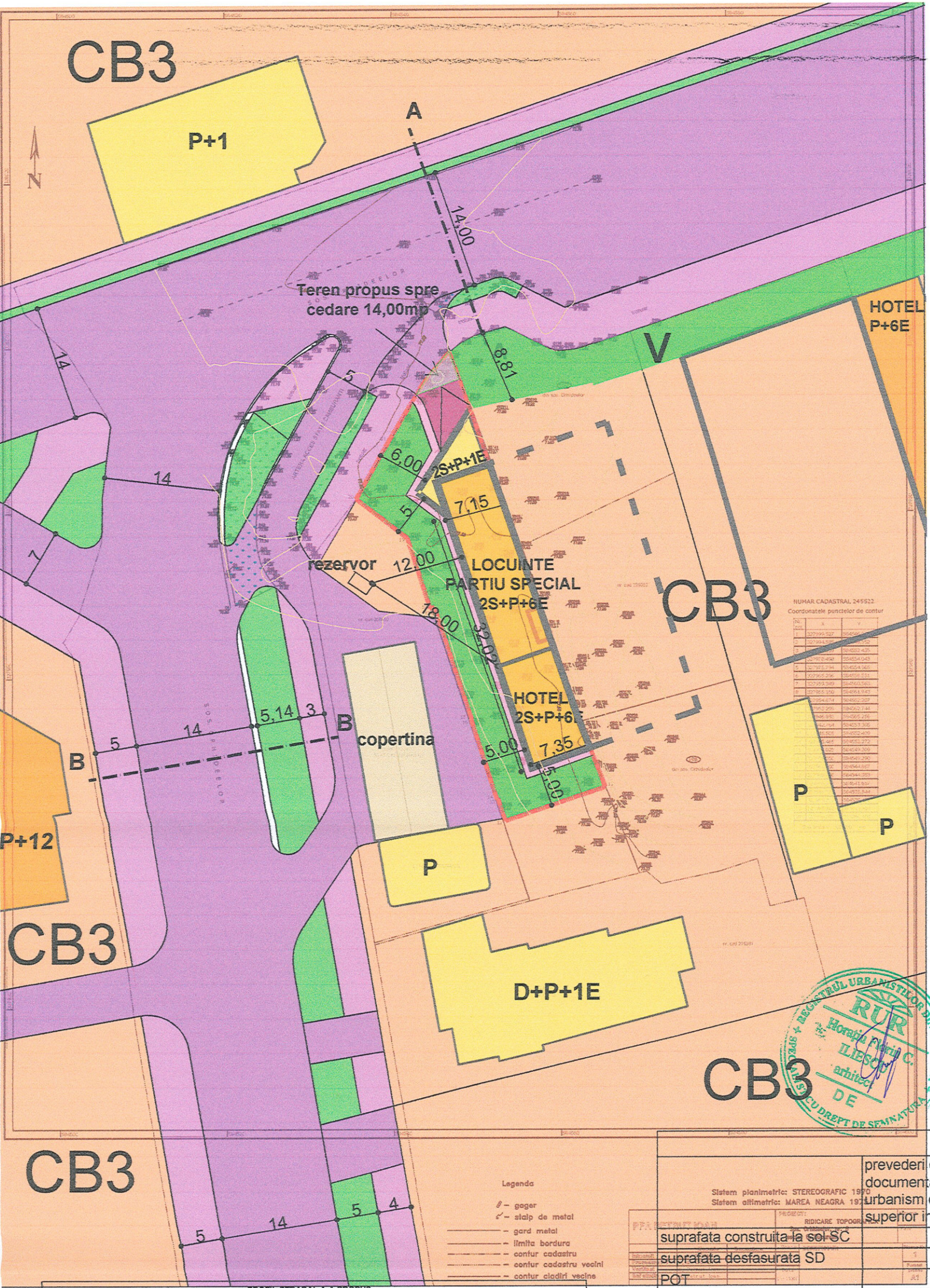




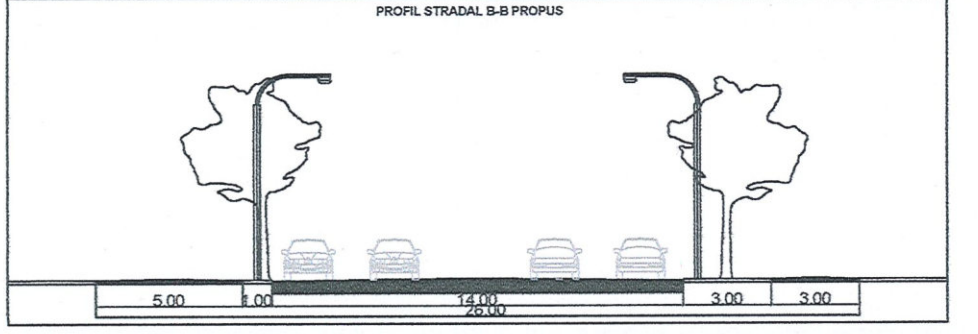
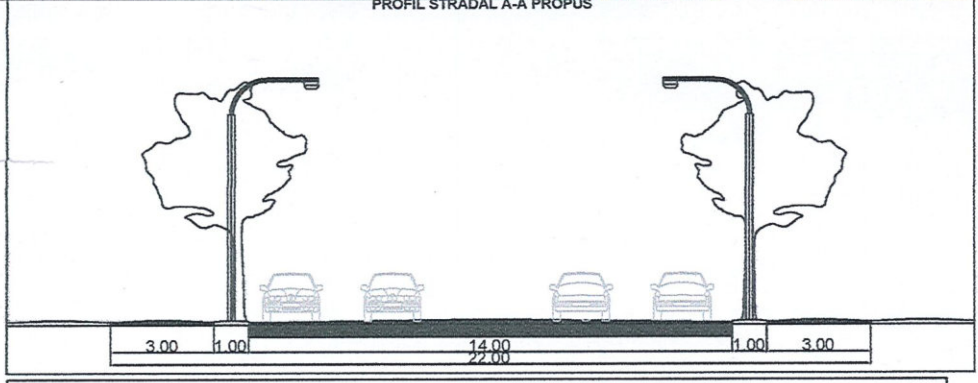
LEGENDA:

- teren propus spre cedare 14,00mp
- 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
- construibilii vecinatati
- limite UTR
- limite 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	- 2S+P+6E
H max cornisa	- 23m
Spatii verzi	- 20%

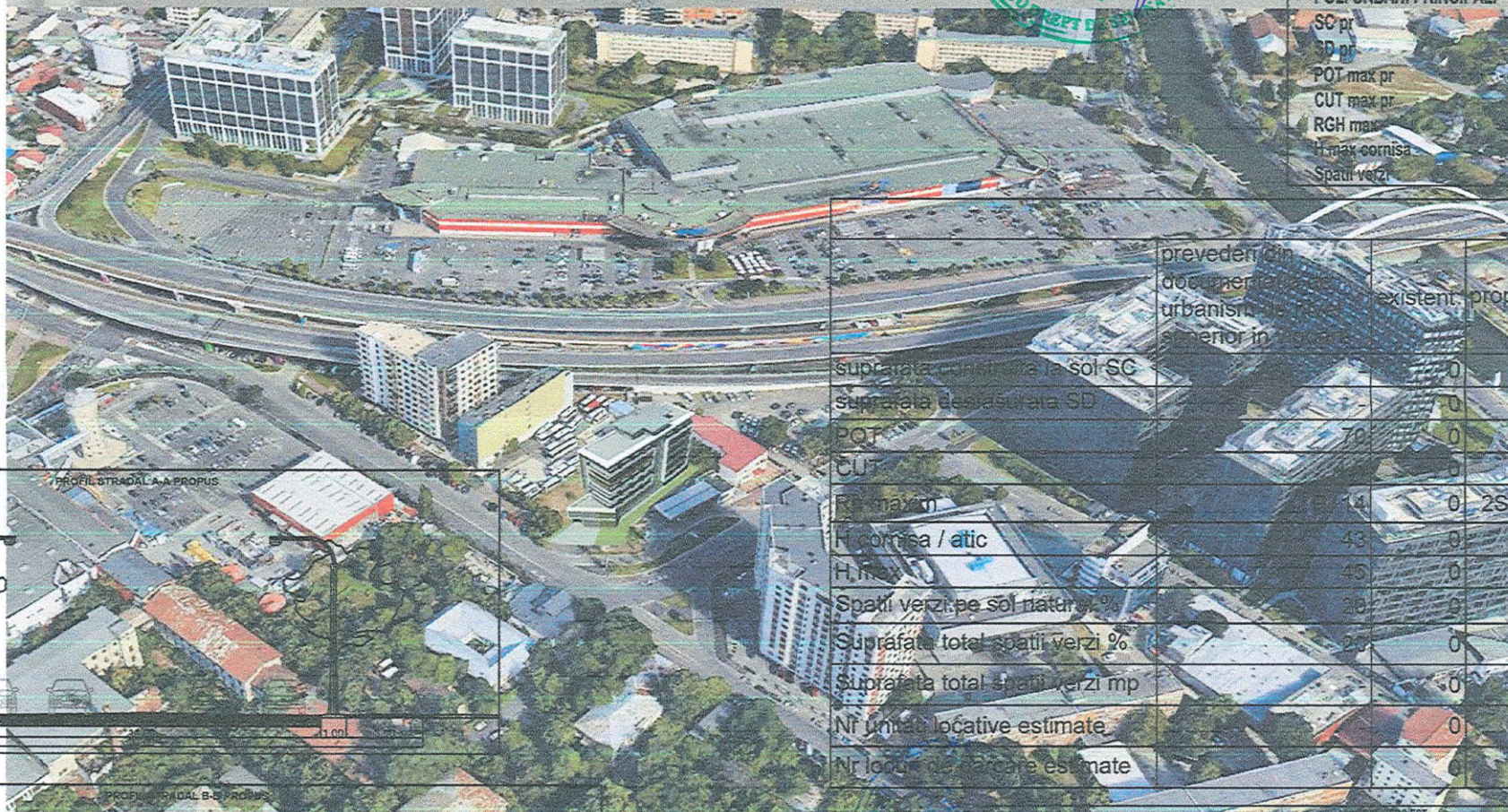


	prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	existent	propus	TOTAL existent+propus
suprafata construita la sol SC	-	0	300	300
suprafata desfasurata SD	-	0	2100	2100
POT	70	0	47	47
CUT	4.5	0	3.3	3.3
Rh maxim	P+14	0	2S+P+6E	2S+P+6E
H cornisa / atic	43	0	21	21
H max	45	0	23	23
Spatii 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. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL / LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL, ÎMPREJUMUIRE, ORGANIZARE LUCRARI ORIZONTELE 6 SECT 6 BUCURESTI

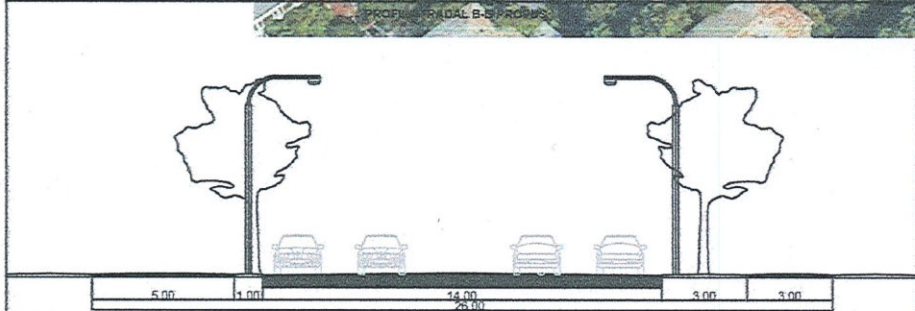
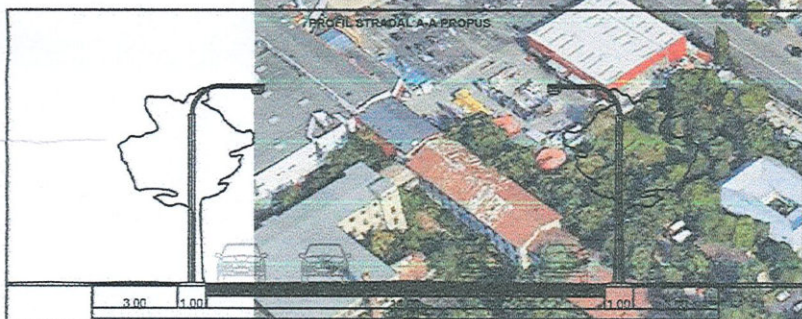
DESENAȚ	art. Horatiu Iliescu	SEMNAȚURA	SCARA: 1:500	BENEFICIAR: SC DB COM INTER SRL	PROIECT NR. 20/09/2024
PROIECTAT	art. Horatiu Iliescu	DATA: 09 / 2024	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI PARTIU URBANISTIC	FAZA PUD
PROIECTAT					PLANSĂ NR. U.11



LEGENDA

---	circulații principale
---	circulații secundare
---	spații verzi
---	0,33 subzona Poli Urban
---	imobile P+2E
---	imobile P+3E
---	imobile P+4E
---	imobile P+5E
---	construcții vechi
---	limite UTR
---	limite teren ce a generat PUD
RECHIZITARI PROPUSE PUD:	
UTR - 0,33 - 550 mp - subzona	
POLI URBANI PRINCIPALI	
SC pr	100 mp
SD pr	2100 mp
POT max pr	47%
CUT max pr	3.3
RGH max	2S+P+6E
H max cornisa	3m
Spații verzi	20%

	prevederi din documentația urbanistică de nivel superior în vigoare	existent	propus	TOTAL existent+propus
suprafața construită la sol SC		0	300	300
suprafața deservită SD		0	2100	2100
POT	70%	0	47	47
CUT	0	0	3.3	3.3
RGH max	14	0	2S+P+6E	2S+P+6E
H cornisa / atic	43	0	21	21
H max	45	0	23	23
Spații verzi pe sol natural %	20	0	20	20
Suprafața total spații verzi %	20	0	20	20
Suprafața total spații verzi mp	0	0	130	130
Nr unități locative estimate	0	0	48	48
Nr locuri de parcare estimate			58	58



PROIECTANT ARHITECTURA		S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
SPECIFICATIE		NUME		BENEFICIAR:	
DESENAT		SEMNTATURA		SC DIB COM INTER SRL	
PROIECTAT		SCARA:		1:500	
PROIECTAT		DATA:		09 / 2024	
		TITLU PLANSA:		ILUSTRARE DE TEMA	
		PROIECT NR:		20/09/2024	
		FAZA		PUD	
		PLANSA NR:		U.11	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL / LOCUINTE CU
PARTIU SPECIAL ,IMPREJMUIRE ,ORGANIZARE LUCRARI**

STRADA ORHIDEELOR, Nr. 6, SECTOR 6 BUCURESTI

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNEA HOTEL / LOCUINTE CU
PARTIU SPECIAL ,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 DESEDATE

- 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 PUD - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNEA HOTEL / LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL ,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

2. 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 si Servicii Publice Supramunicipale si 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 doua fire de circulație pe sens si 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 si Servicii Publice Supramunicipale si 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 si Servicii Publice Supramunicipale si 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;

- depozități de materiale refolosibile;

- 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 apă, 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 zonă 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 / LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL ,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 parcellarului 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 hotel si locuinte cu partiu special 2S+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 **2S+ 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 sos Orhideelor |
| - 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 apă, 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. Intervensiile 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 completata cu spații verzi și amenajare curte.

Accesele carosabile se vor asigura din sos Orhideelor și ale 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 carosabile se vor realiza din **sos Orhideelor și ale de acces**
- **gabarite circulații carosabile**
 - **acces principal din sos Orhideelor de 14m** (14 carosabil, 2 fire de circulație pe sens)

- înălțimea clădirilor:

- noua clădire va avea un regim de înălțime de **2S+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

- împrejuriri: 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	- 2S+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	650	100
2	suprafata construita la sol	455	70	0	0	387	60
3	suprafata desfasurata	2925	-	0	-	2250	-
4	suprafata spatiu verde	130	20	0	0	130	20
5	platforme betonate	0	0	0	0	133	20
6	teren neamenajat	65	10	0	0	0	0
7	POT max	70		0		60	
8	CUT max	4.5		0		3.5	
9	regim inaltime	P+14		0		2S+P+6E	
10	inaltime	45		0		23	
11	nr locuri parcare estimate	0		0		58	

ÎNTOCMIT
arh. Horatiu Iliescu



REGULAMENT aferent 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 explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (premisiuni + 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 aferent 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 – parcare

I.3. clădirea va fi prevăzută cu fundații la minimum 120 cm adâncime sau cu respectarea în special, a recomandărilor geotehnice și a documentațiilor specifice.

I.4. clădirea va avea scurgerea apelor pluviale în interiorul suprafeței proprietății și se vor asigura pante pe lateralele construcției între străzi și curțile propriu-zise.

II. Prescripții la nivelul zonei funcționale

Pentru principală zona funcțională prevăzută în **P.U.D. în Zona de Poli Urbani Principali, Subzona CB3 – Subzona Polilor Urbani Principali – Instituții și Servicii Publice Supramunicipale și Municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale** sunt detaliate prescripțiile funcționale conform planșei de reglementări.

Pe măsura ce acestea vor apărea vor trebui să răspundă cerințelor P.U.D. cuprinzând:

- regimul de înălțime al construcției nu va depăși cel propus prin regulament
- asigurarea acceselor și parcajelor necesare conform legilor și normativelor în vigoare
- condiții de materiale și finisaj
- condiții de echipare peisagistică conform avizelor
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

III. Prescripții la nivelul unității teritoriale de referință – 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:

- funcțiuni propuse:

- hotel

- amplasarea construcțiilor pe parcela :

- noua clădire va fi amplasată conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;

- circulații, accese și parcare:

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

- gabarite circulații carosabile

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

- înălțimea clădirilor:

- noua clădire vor avea un regim de înălțime de **2S+P+6E**

- echipare edilitară :

- 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.
- **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 = $2S + P + 6E$

ÎNTOCMIT
arh. Horatiu Iliescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 884/24-0 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[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Nr. înreg. 52427 din 24.07.2024

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 împrejuririlor; 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 împrejuririi 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 asigurării spălării și curățării 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**

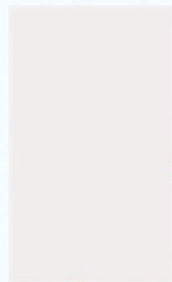
4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice 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 România 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
- ☒ acord vecini pentru săpături adânci
- ☒ aviz Ministerul Culturii
- ☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (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 poștă 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,

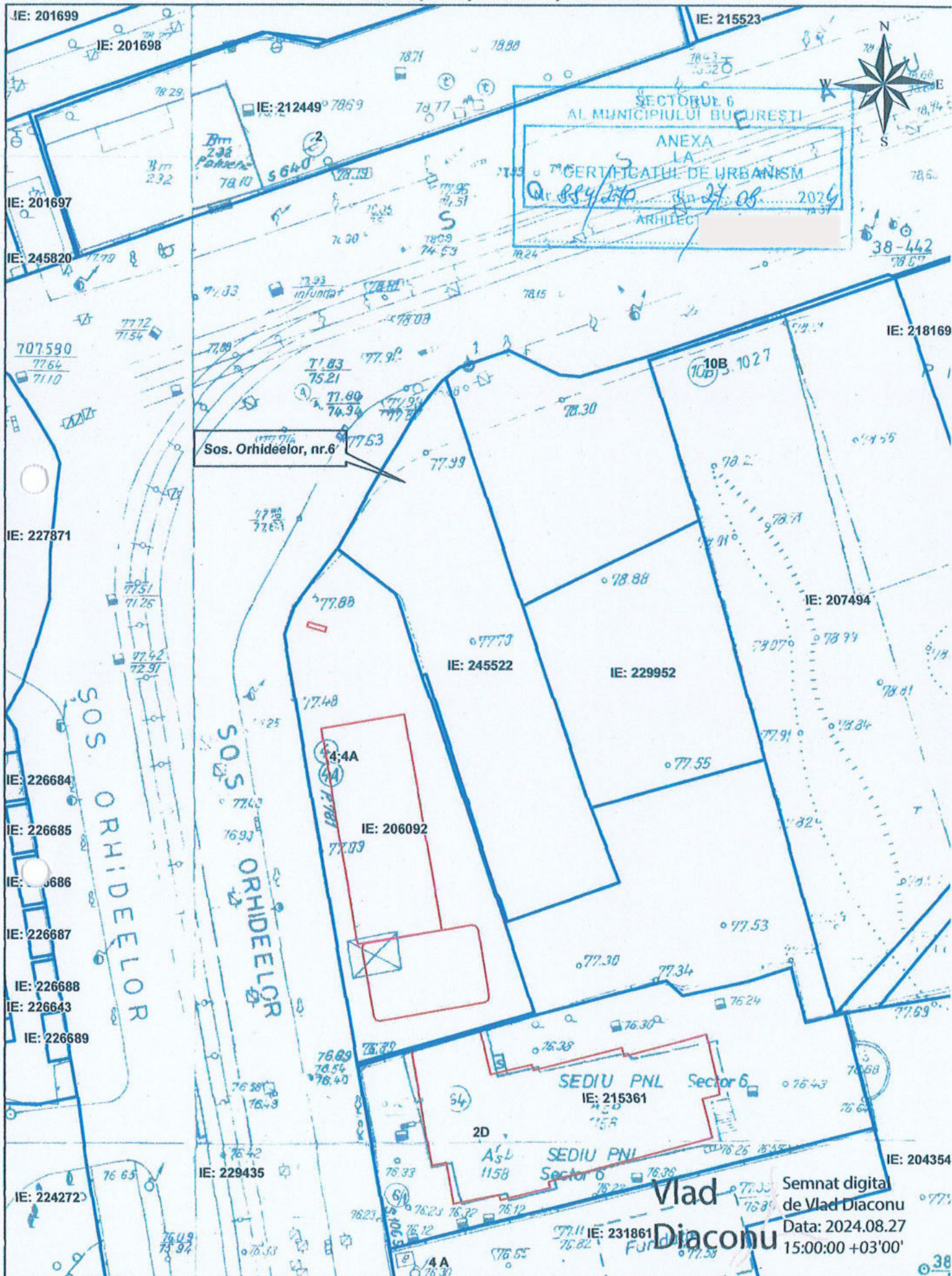
Data prelungirii valabilității: _____

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.

