



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII 3S+P+11ED si 3S+P+11E Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei nr. 1, NC 200593, NC 200596			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 66, BUCURESTI, SECTOR 3				
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA_02				
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu							
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 514/2024	Data 04.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07B	



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro CIF: RO18758335 office@grnstudio.ro			Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII 3S+P+11ED si 3S+P+11E Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei nr. 1, NC 200593, NC 200596			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar		EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 66, BUCURESTI, SECTOR 3			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa		ILUSTRARE VOLUMETRICA_03			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect		Data	Faza	Scara	Nr. Plansa
Proiectat	urb. Adrian Neagu		514/2024		04.2025	P.U.D.	-	U - 07C



 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII 3S+P+11ED si 3S+P+11E Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei nr. 1, NC 200593, NC 200596			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 66, BUCURESTI, SECTOR 3			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA_04			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 514/2024	Data 04.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07D





GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro CIF: RO18758335 office@grnstudio.ro		Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII 3S+P+11ED si 3S+P+11E Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei nr. 1, NC 200593, NC 200596			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. BULEVARDUL THEODOR PALLADY NR. 66, BUCURESTI, SECTOR 3			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA_01			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 514/2024	Data 04.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07A
Proiectat	urb. Adrian Neagu						

Obiectiv: **PUD STRADA PRECIZIEI NR. 1, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+ET. 11 DUPLEX, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POST TRAFU, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, ACCESE PE TEREN, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, AMENAJARE LOC DE JOACĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE, BARIERE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI

Adresă: **STRADA PRECIZIEI NR. 1, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

număr cadastral - NC 200596 și NC 200593

Beneficiar: **EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L.**

Bulevardul Theodor Pallady nr. 66, mun. București

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD STR. PRECIZIEI NR. 1, NC 200596 ȘI NC 200593, SECTOR 6 - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+ET. 11 DUPLEX, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POST TRAFU, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, ACCESE PE TEREN, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, AMENAJARE LOC DE JOACĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE, BARIERE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI
1.2. Amplasament:	STR. PRECIZIEI NR. 1, NC 200596 și NC 200593, SECTOR 6
1.3. Suprafață teren:	118612,00 mp conform acte de proprietate și 118609,00 mp conform extras de carte funciara
1.4. Beneficiar:	EDIFICIA STAR CONSTRUCT S.R.L. B-dul Theodor Pallady nr. 66, mun. București
1.5. Proiectant:	Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	Noiembrie 2024, actualizat aprilie 2025
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.	514 /2024

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: Construire ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, cu regim maxim de înălțime 3S+P+Etaj 11 Duplex și 3S+P+11E, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, drumuri și amenajări, circulații carosabile și pietonale, accese pe teren, amenajări parcuri subterane și la sol, amenajări spații verzi, amenajare loc de joacă, împrejmuire teren, împrejurimi interioare, bariere și organizare execuție lucrări. Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați, pe terenul în suprafață de 118.612,00 mp conform actelor de proprietate și suprafața de 118.609,00 mp teren conform extrasului de carte funciara amplasat pe strada strada Preciziei nr. 1, sector 6, București, nr. cadastrale 200596 și 200593.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în municipiului București, sectorul 6, pe strada Preciziei nr. 1 are categoria de folosință - curți/construcții și este proprietatea S.C. Roca Obiecte Sanitare SRL, conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara actualizate.

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 în zonele:

M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

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

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E

Imobilele au numerele cadastrale 200596 și 200593 și se află în zona fiscală B.

Terenul cu nr. cadastrale 200596 si 200593 este afectat de circulațiile propuse prin documentația **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 prin numerele cadastrale 200596 si 200593 are o formă poligonală și următoarele vecinătăți:

la nord: str. Preciziei;

la est: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice;

la sud-: str. Liniei;

la vest: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice;

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București și are suprafață totală măsurată de 118.612,00 mp conform acte de proprietate și se află localizat în partea vest a sectorului 6, cartierul Militari. Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea individuală, colectivă și serviciile. Terenul în suprafață totală măsurată de 118.609,00 mp, are construcții edificate pe el.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastrale 200596 si 200593 este situat in Cartierul Militari și ca zonă se situează între str. Preciziei în partea de Nord, proprietati private în partea de Vest si Est și str. Liniei in partea de sud.

Accesul la teren se face din str. Preciziei, cu deschiderea pe toată latura de nord a terenurilor cu numerele cadastrale 200596 și 200593 dar și din strada Valea Cascadelor din partea de sud-est a terenului.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regimul de înălțime 3 subsoluri, parter (locuințe, spații comerciale si parcaj auto), 10 etaje cu etajul 11 duplex pentru locuințe iar in partea de sud-est este propus un coplex scolar format din gradinita si scoala cu un teren de sport.

Circulații și accese:

Terenurile studiate cu numerele cadastrale 200596 și 200593 sunt afectate de circulațiile 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:

- Circulații conform plan de reglementari anexă la documentația de urbanism.

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

Prevederi PUD:

Unitate teritorială de referință conform PUZ Coordonator sector 6:

M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

- Regim de construire: izolat.
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire și servicii.
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri laterale și spate de lot, clădire propusă:
 - Spre NORD la minim 0,00 metri până la limita de proprietate și 8,00 metri până la viitorul aliniament;
 - Spre EST la minim 12,50 metri până la limita de proprietate și aprox. 30,00 de metri până la viitorul aliniament;
 - Spre SUD-EST la minim 24,50 metri până la limita de proprietate;
 - Spre SUD la minim 10,00 metri până la limita de proprietate;
 - Spre VEST la minim 12,00 metri până la limita de proprietate și 25,00 de metri până la viitorul aliniament.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PE TEREN:

Terenul este divizat în 2 UTR-uri – M2 și CB1

Indicatori urbanistici pentru UTR M2

- **POT maxim** = **70%**
- **POT propus pe soluție** = **35%**

- Suprafață construită = 34096,00 mp
- **CUT maxim propus** = **3,5mp ADC/mp teren**
- Suprafață desfășurată = 340968,00 mp
- Înălțimea maximă la cornișă, față de CTA = 45,00 m
- Regim de înălțime = 3S+P+Et. 11 Duplex

În UTR M2 este propus un ansamblu de 11 blocuri, notate corp C1 – corp C11, cu regimul de înălțime 3S+P+Et. 11 duplex care vor avea 6 zone comerciale la parterul blocurilor (așa cum sunt prezentate în planul de reglementări aferent PUD Strada Preciziei nr. 1, planșa cu nr. U-04).

Indicatori urbanistici pentru UTR CB1

- **POT maxim** = **50%**
- **POT propus** = **42%**
- Suprafață construită = 8551,00 mp
- **CUT maxim propus** = **2,4mp ADC/mp teren**
- Suprafață desfășurată = 49702,00 mp
- Înălțimea maximă la cornișă, față de CTA = 45,00 m
- Înălțimea maximă totală clădiri, față de CTA = 45,00 m
- Regim de înălțime (învățământ) = S+P+4E
- Regim de înălțime (birouri/servicii) = 3S+P+11E

În UTR CB1 este propus un complex multifuncțional pentru învățământ și servicii, corp C13, cu regimul de înălțime S+P+4E și un complex multifuncțional pentru birouri și servicii, corp C12, cu regimul de înălțime 3S+P+11E (așa cum sunt reprezentate în planul de reglementări urbanistice aferent PUD Strada Preciziei nr. 1, planșa cu nr. U-04)

Bilant teritorial suprafete teren:

- Suprafață totală teren în proprietate = 118.612,00 mp (acte)
- Suprafață totală teren în proprietate = 118.609,00 mp (teren)
- Suprafață teren în UTR M2 = 97574,25 mp
- Suprafață teren în UTR CB1 = 21034,75 mp
- Suprafață circulații teren cedat = 331 mp
- Suprafață teren rămas = 118278 mp
- Suprafață teren rămas în UTR M2 = 97419,60 mp
- Suprafață teren rămas în UTR CB1 = 20709,10 mp

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 unor posturi 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 **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 (recipienti) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în **certificatului de urbanism nr. 591/55P din 19.06.2024** pentru: construire ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, cu regim maxim de înălțime 3S+P+Et. 11 Duplex, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, drumuri și amenajări, circulații carosabile și pietonale, accese pe teren, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, amenajare loc de joacă, împrejmuire teren, împrejurimi interioare, bariere și organizare execuție lucrări.

Întocmit:

urb. Marius Găbureanu, mai 2025

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 591/55P din 13.06 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale – alipire terenuri, construire ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale și servicii, cu regim maxim de înălțime 3S+P+Et. 11 Duplex, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafa, drumuri și amenajări, circulații carosabile și pietonale, accese pe teren, amenajări parcuri subterane și la sol, amenajări spații verzi, amenajare loc de joacă, înprejmuire teren, bariere și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ROCA OBIECTE SANITARE S.R.L. reprezentați de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin Găbureanu Marius-Vasile, cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal - -, b-dul Preciziei nr. 1, bloc - -, scara - -, etaj - -, ap. - -, telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 32894 din 14.05.2024,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - -, str. Preciziei nr. 1, 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. 49121/13.05.2024, S.C. ROCA OBIECTE SANITARE S.R.L. deține imobilul (construcții identificate cu numerele cadastrale de la 200596-C1 până la 200596-C22 și teren în suprafață de 69.426 mp, număr cadastral 200596 - număr cadastral vechi 3224/1/2) situat în b-dul Preciziei nr. 1 (actual 1F). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 200596 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 56938) cu Încheierile nr. 11785/02.06.2006 (cumpărare, notare înlăturare mențiune privind dreptul de folosință a S.C. VEST ENERGO S.A. pe o suprafață de 2.290,32 mp), nr. 14512/29.06.2006 (notare Act adițional nr. 1 la Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2718/28.06.2006), nr. 17380/28.07.2006 (notare rectificare preț), nr. 6412/25.02.2014 (notare schimbare denumire din S.C. SANITARYWARE MANUFACTURING S.R.L. în S.C. ROCA OBIECTE SANITARE S.R.L.) și nr. 39042/12.04.2024 (notare număr poștal).
 - Conform Extrasului de Carte funciară nr. 49122/13.05.2024, S.C. ROCA OBIECTE SANITARE S.R.L. deține imobilul (construcții: magazin de prezentare și desfacere - număr cadastral 200593-C1, depozit - număr cadastral 200593-C3, secția de faianță, gresie, anexe - număr cadastral 200593-C4, depozit - număr cadastral 200593-C5 și teren în suprafață de 49.186 mp - suprafața măsurată de 49.183 mp, număr cadastral 200593 - număr cadastral vechi 3224/1/1) situat în b-dul Preciziei nr. 1. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 200593 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 56937) cu Încheierile nr. 254072/12.05.2008 (cumpărare) și nr. 2704/28.01.2014 (notare refacere documentație cadastrală).
- Atenție!** Extrasul de Carte funciară nr. 49121/13.05.2024 - nu are actualizat numărul poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și terenuri în suprafață totală de 118.612 mp – suprafața totală măsurată de 118.609 mp.

Se solicită: operațiuni notariale – alipire terenuri, construire ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale și servicii, cu regim maxim de înălțime 3S+P+Et. 11 Duplex, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafa, drumuri și amenajări, circulații carosabile și pietonale, accese pe teren, amenajări parcuri subterane și la sol, amenajări spații verzi, amenajare loc de joacă, înprejmuire teren, bariere și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilele se află situate:

- parțial în zona **CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. **P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri și
 - parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri 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 (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.
- Imobilele se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul cu numărul cadastral 200596 este afectat de circulațiile propuse 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.

Terenurile sunt situate parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul se află situat în zonă cu servitate aeronautică – zona 7. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 45,00 metri este necesar obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite realizarea operațiunilor notariale – alipirea terenurilor cu numerele cadastrale 200593 și 200596, cu respectarea legislației în vigoare.

După alipirea terenurilor se permite construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte (locuințe colective, comerț și servicii), construcții anexe, accesuri și circulații carosabile și pietonale și amenajări în incintă, 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 arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

Pentru zona **CBI - P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri;

Pentru zona **M2 - P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 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.

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

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și 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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru: operațiuni notariale – alipire terenuri, elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și autorizăției de construire.

declarat pentru: operațiuni notariale – alipire terenuri, autorizăției 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 ÎNȘOTITĂ 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 Romania Communications 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)

- ☒ salubritate - operator autorizat

- ☐ transport urban

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; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însorire; ☒ 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 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 ȘEF,

ARH. MARCELENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 1.200,00 lei, conform O.P. nr. 567 din 13.05.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: _____

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. 32894 din 14.05.2024

Mihaela Steluta Chiran

