

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU –
OPERAȚIUNI NOTARIALE, ALIPIRE
TERENURI ȘI CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE
APART-HOTEL

Beneficiar

Proiectant General
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	P.U.D. – OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE APART-HOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI
Beneficiar	
Proiectant general	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
Studiu	MEMORIU GENERAL
Data elaborării	DECEMBRIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect

Arh. Diana Iulia MERIȘAN

Colectiv elaborare

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

Urb. Denisa SPIREA

Urb. Andrei Cristian ION

Urb. Andreea Florentina CODREANU

Urb. Cristian Andrei CIOCAN



CUPRINS

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE ȘI SCOPUL DOCUMENTAȚIEI	6
1.1. Obiectul documentației PUD	6
1.2. Beneficiarul investiției	6
1.3. Elaboratorul documentației și specialiștii atestați	6
1.4. Temeiul legal al elaborării PUD	6
1.5. Scopul și necesitatea Planului Urbanistic de Detaliu	7
1.6. Obiectivele specifice ale intervenției urbanistice	7
CAPITOLUL 2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU	8
2.1. Amplasarea în localitate și poziționarea în cadrul UAT	8
2.2. Delimitarea suprafeței studiate	8
2.3. Regimul juridic al terenului (conform Extrasului de Carte Funciară)	8
2.4. Situația juridică a proprietății	8
2.5. Informații cadastrale și identificare topografică	8
2.6. Accesibilitatea amplasamentului și vecinătăți	9
CAPITOLUL 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
3.1. Date generale despre teren	10
3.2. Regimul economic și funcțional al zonei	10
3.3. Utilizarea existentă a terenului	10
3.4. Regimul tehnic actual (CUT, POT, RH, funcțiuni)	10
3.5. Situația construcțiilor existente	11
3.6. Infrastructura edilitară existentă (apă, canal, gaze, electricitate, telecomunicații)	11
3.7. Circulația și accesul	11
3.8. Riscuri naturale, zone protejate, rețele tehnico-edilitare majore	11
3.9. Interdicții sau servituți de utilitate publică	12
CAPITOLUL 4. PROPUNERI DE AMENAJARE URBANISTICĂ	13
4.1. Obiectivele generale ale intervenției propuse	13
4.2. Funcțiunea urbană propusă și compatibilități funcționale	13
4.3. Regimul de construire propus (aliniere, retrageri, înălțime, amplasare)	13
4.4. Indicatori urbanistici propuși (CUT, POT, RH, Hmax, regim de înălțime)	14
4.5. Soluția arhitecturală generală (scurtă descriere)	14

MEMORIU GENERAL – PUD “Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Construire Imobil cu Funcțiunea de Apart-Hotel

4.6. Amenajarea incintei și spațiilor verzi	15
4.7. Organizarea circulației și accesele	15
4.8. Parcaje și accese auto/pietonale	15
4.9. Racordarea la rețele edilitare existente	15
4.10. Măsuri de protecție a mediului și prevenire a riscurilor	15
4.11. Compatibilitatea cu reglementările urbanistice în vigoare (PUZ/PUG aprobat)	15
4.12. Elemente tehnice de detaliu relevante	15
CAPITOLUL 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	17
5.1. Parcelarea și regimul de construire admis	17
5.2. Utilizări admise și funcțiuni permise	17
5.3. Interdicții și restricții de construire	17
5.4. Reguli privind echiparea edilitară	18
5.5. Reglementări privind circulațiile	18
5.6. Reglementări privind spațiile verzi	18
5.7. Reguli de protecție a patrimoniului (dacă este cazul)	19
5.8. Norme de siguranță și prevenire a riscurilor	19
CAPITOLUL 6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	20
6.1. Sumarul propunerilor urbanistice	20
6.2. Compatibilitatea cu dezvoltarea zonei	20
6.3. Impact estimat asupra mediului, vecinătăților și infrastructurii	21
6.4. Recomandări pentru etapele ulterioare (autorizare, execuție, avizare)	21
6.5. Necesitatea etapelor de consultare publică	22

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE ȘI SCOPUL DOCUMENTAȚIEI**1.1. Obiectul documentației PUD**

Prezenta documentație constituie Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru amplasamentul situat în Municipiul București, Sectorul 6, Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu, nr. 20A și 24A. Documentația detaliază condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a unei construcții noi cu funcțiunea de apart-hotel, pe terenul rezultat în urma operațiunilor de alipire a două imobile învecinate. De asemenea, stabilește reglementările specifice pentru împrejmuirea proprietății și pentru organizarea de șantier aferentă executării lucrărilor propuse.

1.2. Beneficiarul investiției

Nume: _____

Domiciliu: _____

1.3. Elaboratorul documentației și specialiștii atestați**Elaborator General:** VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**Sediu social:** București Sectorul 6, Bulevardul IULIU MANIU, Nr. 6Q, Etaj 9**CUI:** 39971785**Nr. Reg. Com.:** J2018014430401**Șef Proiect:** urb. Diana Iulia Merișan**1.4. Temeiul legal al elaborării PUD**

Elaborarea prezentei documentații P.U.D. se fundamentează pe următoarele acte normative, avize și documente de referință, în conformitate cu legislația în vigoare:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care definește rolul și conținutul Planului Urbanistic de Detaliu.
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stabilește cadrul procedural pentru autorizare.
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- **Certificatul de Urbanism nr. 725 / 2/ 3 din 17.07.2024**, emis de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București, care stabilește necesitatea elaborării P.U.D. și condițiile specifice pentru amplasament.
- **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, care stabilește reglementările de bază pentru Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) CB3 în care se încadrează terenul.

1.5. Scopul și necesitatea Planului Urbanistic de Detaliu

Scopul principal al prezentului P.U.D. este de a stabili reglementările urbanistice detaliate necesare pentru construirea unui imobil nou cu funcțiunea de apart-hotel. Elaborarea acestei documentații este impusă prin Certificatul de Urbanism nr. 725/2024, ca o condiție prealabilă obținerii Autorizației de Construire, având în vedere specificul funcțiunii propuse și încadrarea în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) CB3.

Documentația este necesară pentru a detalia, conform Art. 48 din Legea nr. 350/2001, următoarele aspecte care nu sunt suficient reglementate la nivelul P.U.Z. Coordonator Sector 6:

- modul specific de construire și conformarea arhitectural-volumetrică a noului imobil, în raport cu funcționarea zonei și identitatea sa arhitecturală;
- stabilirea precisă a retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- detalierea modului de ocupare a terenului și a procentului de ocupare (P.O.T.);
- organizarea acceselor auto și pietonale în incintă;
- conformarea spațiilor publice și private, inclusiv a spațiilor verzi.

1.6. Obiectivele specifice ale intervenției urbanistice

Juridic: Formalizarea alipirii a două terenuri învecinate (nr. cad. 206146 și 226355) pentru a forma o parcelă unitară și construibilă (nr. cad. 248363), optimizată pentru dezvoltare.

- **Funcțional:** Realizarea unei construcții moderne cu funcțiunea de apart-hotel, care să răspundă cererii de servicii de cazare din zonă și să se integreze armonios în profilul funcțional mixt al cartierului Grozăvești.
- **Urbanistic:** Optimizarea utilizării terenului prin stabilirea unui regim de construire (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime) care respectă limitele impuse de P.U.Z. Coordonator Sector 6 și se integrează volumetric în contextul urban existent.
- **Peisagistic și ecologic:** Amenajarea peisagistică a incintei, cu respectarea procentului minim obligatoriu de 30% spații verzi, contribuind astfel la calitatea mediului la nivel local.
- **Infrastructural:** Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare integral în interiorul proprietății (în cele două niveluri de subsol), pentru a nu suprasolicita trama stradală adiacentă și a nu afecta circulația publică.
- **Estetic:** Realizarea unei împrejurimi conforme cu reglementările locale, care să asigure transparență către spațiul public și să contribuie la calitatea imaginii urbane a străzii Sublocotenent Alexandru Borneanu.

CAPITOLUL 2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.1. Amplasarea în localitate și poziționarea în cadrul UAT

Terenul studiat, ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este situat în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 6, pe Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu, la numerele administrative 20A și 24A. Amplasamentul se înscrie în zona Grozăvești, un sector urban cu un caracter funcțional mixt, puternic influențat de proximitatea Campusului Universității Naționale de Știință și Tehnologie POLITEHNICA București.

Contextul urban este unul dinamic, caracterizat prin prezența unor funcțiuni diverse: locuințe colective (blocuri de apartamente), clădiri de birouri, spații comerciale și de servicii situate la parterul clădirilor, precum și dotări de interes public specifice unui centru universitar major.

Din punct de vedere al rețelei de circulație, terenul este poziționat strategic, având acces facil la artere de importanță majoră pentru capitală, precum Splaiul Independenței, Calea Plevnei și Bulevardul Vasile Milea, ceea ce îi conferă o conectivitate excelentă atât cu zona centrală, cât și cu alte sectoare ale municipiului.

2.2. Delimitarea suprafeței studiate

Suprafața totală de teren care face obiectul prezentei documentații de urbanism este de **939 mp**, conform măsurătorilor cadastrale. Acest teren a rezultat în urma operațiunii de alipire a două loturi învecinate, așa cum se va detalia la punctul 2.5.

2.3. Regimul juridic al terenului (conform Extrasului de Carte Funciară)

- **Tip Teritoriu:** Terenul este situat în intravilanul aprobat al Municipiului București.
- **Carte Funciară:** Imobilul rezultat în urma alipirii este înscris în Cartea Funciară cu nr. **248363**.
- **Număr Cadastral:** Numărul cadastral nou al terenului este **248363**.
- **Sarcini:** Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare, imobilul ****NU este grevat de sarcini****.

2.4. Situația juridică a proprietății

Dreptul de proprietate asupra întregii suprafețe de 939 mp aparține doamnei [redacted] conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 2520 din 05.06.2025 și a înscrierilor din Cartea Funciară. Imobilul este deținut cu titlu de **bun propriu**, proprietara fiind căsătorită sub regimul matrimonial al separației de bunuri, aspect consemnat în documentele de proprietate.

2.5. Informații cadastrale și identificare topografică

Terenul studiat, cu număr cadastral nou **248363** și o suprafață totală măsurată de 939 mp, a fost format prin alipirea a două imobile distincte, după cum urmează:

1. **Imobilul 1:** Situat la adresa administrativă Str. Alexandru Borneanu nr. 24, având număr cadastral **206146**, cu o suprafață din acte de 660 mp și o suprafață măsurată de 711 mp.
2. **Imobilul 2:** Situat la adresa administrativă Str. Alexandru Borneanu nr. 20A, având număr cadastral **226355**, cu o suprafață din acte de 210 mp și o suprafață măsurată de 228 mp.

Operațiunea de alipire a fost realizată conform Documentației cadastrale întocmite de executant înregistrată la O.C.P.I. București - B.C.P.I. Sector 6 și admisă prin Referatul nr. 77248/25.07.2024.

2.6. Accesibilitatea amplasamentului și vecinătăți

Accesul auto și pietonal la teren se realizează direct din Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu, o arteră cu trafic local, cu o lungime de aproximativ 100 m și o lățime a carosabilului variabilă, între 7,00 m.

Amplasamentul beneficiază de o accesibilitate multimodală excepțională, fiind foarte bine deservit de rețeaua de transport public:

- **Metrou:** Stația **Grozăvești** (linia M1) se află la o distanță de aproximativ 2-3 minute de mers pe jos.
- **Tramvai:** Stațiile **POD Grozăvești** (liniile 1 și 10) sunt situate la circa 2-3 minute de mers pe jos.
- **Autobuz:** Liniile 105, N1 și N10 au stații în imediata apropiere (1-2 minute de mers).
- **Troleibuz:** Stația **Economu Atanase Stoicescu** (liniile 90 și N110) se află la aproximativ 2-4 minute distanță.
- **Transport feroviar regional:** Liniile R și R-M au opriri în zona Gării Basarab sau Grozăvești, la aproximativ 9-13 minute de mers.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- **Nord:** Imobil cu nr. cadastral 246049, proprietate publică, în administrarea Administrației Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6.
- **Sud:** Două imobile proprietate privată, cu numerele cadastrale 234778 și 226358.
- **Est:** Imobil proprietate privată cu nr. cadastral 241337 și un teren necadastrat.
- **Vest:** Terenul se învecinează parțial cu imobilele având numerele cadastrale 246049 (proprietate publică), 224043 (proprietate privată), 226357 (proprietate privată) și un teren necadastrat.

CAPITOLUL 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Date generale despre teren

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este o parcelă rezultată din alipirea a două imobile învecinate, având o suprafață totală, conform măsurărilor cadastrale, de **939 mp**. Din punct de vedere topografic, amplasamentul este plan, fără denivelări semnificative, și este în prezent liber de construcții, ceea ce facilitează implementarea unor noi proiecte de dezvoltare.

3.2. Regimul economic și funcțional al zonei

Conform reglementărilor urbanistice superioare, respectiv Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, terenul se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) CB3. Această zonificare corespunde **subzonei polilor urbani principali**, o arie destinată cu precădere instituțiilor și serviciilor publice de interes supramunicipal și municipal. Din punct de vedere fiscal, imobilul se află în **zona A**, cea mai înaltă categorie de impozitare a municipiului București, reflectând potențialul economic ridicat al amplasamentului.

3.3. Utilizarea existentă a terenului

În prezent, terenul are categoria de folosință cadastrală "curți construcții". Acesta este neutilizat și liber de orice fel de construcții permanente sau provizorii, fiind pregătit pentru dezvoltarea propusă prin prezenta documentație.

3.4. Regimul tehnic actual (CUT, POT, RH, funcțiuni)

Regimul tehnic al terenului este dictat de prevederile P.U.Z. Coordonator Sector 6 pentru U.T.R. CB3, așa cum sunt reiterate și în Certificatul de Urbanism nr. 725 / 2 / 3 din 17.07.2024. Indicatorii urbanistici maximi admiși sunt:

- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) maxim: **70%**.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) maxim: **4,5 mp ADC / mp teren**.
- Regim de înălțime (R.H.): Regimul de înălțime specific pentru construcția principală va fi detaliat prin prezentul P.U.D., în concordanță cu caracterul zonei și cu studiile de specialitate.
- Funcțiuni admise: Zona permite cu precădere funcțiuni de interes public și servicii. Funcțiunea de **apart-hotel**, propusă prin P.U.D., este considerată compatibilă prin asimilare cu funcțiunile de servicii specifice polilor urbani.

3.5. Situația construcțiilor existente

Pe amplasamentul studiat **nu există construcții**. Terenul este liber, pregătit pentru operațiunile de construire propuse.

3.6. Infrastructura edilitară existentă (apă, canal, gaze, electricitate, telecomunicații)

Amplasamentul beneficiază de o localizare privilegiată din punct de vedere al infrastructurii tehnico-edilitare. Zona Grozăvești este complet echipată cu rețele publice de utilități, incluzând:

- Alimentare cu apă potabilă;
- Canalizare menajeră și pluvială;
- Alimentare cu energie electrică;
- Alimentare cu gaze naturale;
- Rețele de telecomunicații (fibră optică, telefonie).

Terenul are acces direct la aceste rețele, iar condițiile specifice de racordare, dimensionarea bransamentelor și eventualele necesități de extindere sau modernizare a rețelilor vor fi stabilite prin avizele tehnice de la furnizorii de utilități, solicitate în etapa de autorizare a construirii.

3.7. Circulația și accesul

Accesul auto și pietonal la teren se realizează direct din Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu. Zona este excepțional deservită de rețeaua de transport public a capitalei:

- **Metrou:** Stația "Grozăvești" (magistrala M1) se află la o distanță de aproximativ 2-3 minute de mers pe jos.
- **Tramvai:** Liniile 1 și 10 au stație la Podul Grozăvești, la o distanță similară.
- **Autobuz și Troleibuz:** Numeroase linii (ex. 105, 90) au stații în imediata proximitate, asigurând legături facile cu toate zonele orașului.

Această conectivitate superioară face amplasamentul deosebit de atractiv pentru funcțiunea propusă, reducând dependența de transportul individual.

3.8. Riscuri naturale, zone protejate, rețele tehnico-edilitare majore

Conform documentațiilor analizate (Certificat de Urbanism, Extrase de Carte Funciară), pe terenul studiat și în vecinătatea imediată a acestuia **nu au fost identificate** riscuri naturale specifice (inundații, alunecări de teren), zone protejate (monumente istorice, arii naturale) sau rețele tehnico-edilitare magistrale care să impună servituți sau restricții speciale de construire, dincolo de cele uzuale ale reglementărilor urbanistice generale. Proiectarea va respecta normele seismice în vigoare pentru municipiul București.

MEMORIU GENERAL – PUD “Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Construire Imobil cu Funcțiunea de Apart-Hotel

3.9. Interdicții sau servituti de utilitate publică

Extrasul de Carte Funciară nr. 248363 atestă că imobilul **nu este grevat de sarcini, interdicții sau servituți de utilitate publică** care ar putea afecta dreptul de construire sau utilizarea proprietății conform scopului declarat.

CAPITOLUL 4. PROPUNERI DE AMENAJARE URBANISTICĂ

Prezentul capitol detaliază propunerile de amenajare urbanistică pentru terenul situat în Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu nr. 20A și 24A, Sector 6, în conformitate cu legislația în vigoare și cu reglementările urbanistice superioare, având ca scop fundamentarea obținerii Autorizației de Construire.

4.1. Obiectivele generale ale intervenției propuse

Intervenția urbanistică propusă prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) vizează atingerea următoarelor obiective generale:

- **Valorificarea superioară a terenului:** Transformarea unui teren liber, neutilizat, într-un activ urban funcțional, prin integrarea unei construcții moderne care să răspundă nevoilor actuale ale zonei.
- **Integrarea în contextul urban existent:** Realizarea unei construcții care să respecte caracterul zonei, definită ca pol urban principal, și să se integreze armonios din punct de vedere volumetric și estetic cu vecinătățile.
- **Creșterea calității ofertei de servicii:** Dezvoltarea unei funcțiuni de cazare pe termen scurt și mediu (apart-hotel), contribuind la diversificarea și modernizarea serviciilor din cartierul Grozăvești, o zonă cu o dinamică accentuată, influențată de proximitatea campusului universitar Politehnica.
- **Dezvoltare durabilă și responsabilă:** Implementarea unui proiect care respectă normele de protecție a mediului, asigură un procent adecvat de spații verzi și gestionează eficient necesarul de parcaje, contribuind la un mediu de viață calitativ.

4.2. Funcțiunea urbană propusă și compatibilități funcționale

Se propune realizarea unui imobil cu funcțiunea de **Apart-Hotel**. Această funcțiune este compatibilă cu încadrarea terenului în **U.T.R. CB3**, conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, care definește zona ca fiind destinată "instituțiilor și serviciilor publice". Funcțiunea de apart-hotel se încadrează în categoria largă de servicii, răspunzând cererii generate de dinamica urbană a zonei (proximitatea campusului universitar, a centrelor de afaceri și a nodurilor de transport public).

La parterul clădirii se pot admite funcțiuni complementare de servicii (ex: cafenea, spații comerciale de mici dimensiuni), cu condiția ca acestea să nu genereze noxe sau disconfort pentru locuire și să respecte normele legale în vigoare.

4.3. Regimul de construire propus (aliniere, retrageri, înălțime, amplasare)

Detaliile privind amplasarea exactă a construcției, alinierea la stradă și retragerile față de limitele de proprietate sunt prezentate în mod explicit în piesele desenate ale prezentului P.U.D., în special în Planșa U03 - Reglementări Urbanistice. Propunerile respectă legislația în vigoare și asigură o inserție corectă în țesutul urban existent, luând în considerare însoțirea clădirilor învecinate și asigurarea

MEMORIU GENERAL – PUD “OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE APART-HOTEL

intimității acestora. Se va respecta o retragere care să permită o dezvoltare armonioasă și să asigure spațiile necesare pentru circulații și amenajări peisagistice.

4.4. Indicatori urbanistici propuși (CUT, POT, RH, Hmax, regim de înălțime)

În urma analizei contextului și a reglementărilor superioare, prezentul P.U.D. propune următorii indicatori urbanistici, care se încadrează în limitele maxime admise de P.U.Z. Coordonator Sector 6 pentru U.T.R. CB3:

- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) propus: **49,87%** (față de un maxim admis de 70%). Această valoare permite o ocupare echilibrată a terenului, lăsând o suprafață semnificativă pentru amenajarea de spații verzi și circulații.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) propus: **3,67 mp ADC / mp teren** (față de un maxim admis de 4,5). Această valoare reflectă o densitate de construire adecvată pentru un pol urban principal, fără a suprasolicita infrastructura zonei.
- Regim de înălțime (R.H.) propus: **2S+P+7E** (Două niveluri la subsol, Parter și Șapte etaje).
- Înălțime maximă (H. max) propusă: **26,00 metri**.

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.				
DENUMIRE	Prevederi ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016	Existent (situație teren)	Propus	Total existent + Propus
Denumire U.T.R.	CB3	CB3	CB3	CB3
Suprafață totală teren	939	939	939	939
Suprafață de teren rezultată în urma extinderii circulațiilor *	918,85	0	918,85	918,85
Suprafață construită (S.c.)	657,30	0	458,23	458,23
Suprafață desfășurată (S.d.) **	4225,5	0	3446,13	3446,13
P.O.T.	70	0,00	49,87	49,87
C.U.T.	4,5	0,00	3,67	3,67
R. h. maxim	-	-	2S+P+7E	2S+P+7E
H. atic (m)	-	-	27,2	27,2
H. max. (m)	-	-	26	26
Suprafață totală spații verzi (%) ***	30	-	30,5	30,5
Suprafață totală spații verzi (mp)	275,655	-	280,25	280,25
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate****	-	-	-	-

* 20,15 mp (aprox. 2,15%) din suprafața terenului este afectată de extinderea circulațiilor publice

** În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

*** Suprafața totală de spațiu verde reprezintă 30% din suprafața terenului neafectat de extinderea circulațiilor publice - realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talie arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**** numărul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și cele ale H.C.L.S.6 nr. 157/2022 și se vor defini la fața D.T.A.C.

Acești indicatori asigură o dezvoltare intensivă, dar controlată, specifică zonei centrale în care se află amplasamentul.

4.5. Soluția arhitecturală generală (scurtă descriere)

Soluția arhitectural-volumetrică propusă vizează o clădire modernă, cu o expresie arhitecturală contemporană, care se integrează în peisajul urban existent. Volumetria propusă, cu un regim de înălțime de 2S+P+7E, este concepută pentru a optimiza utilizarea terenului și pentru a oferi spații funcționale și confortabile pentru funcțiunea de apart-hotel. Fațadele vor fi tratate cu materiale de calitate, asigurând un aspect estetic plăcut și o bună performanță energetică.

4.6. Amenajarea incintei și spațiilor verzi

În conformitate cu cerințele din Certificatul de Urbanism, se va amenaja o suprafață totală de **280,25 mp** ca spațiu verde, ceea ce reprezintă **30,5%** din suprafața totală a terenului, depășind minimul obligatoriu de 30%. Se va respecta condiția ca cel puțin două treimi din această suprafață (aproximativ 187 mp) să fie realizată la nivelul solului, cu asigurarea unui strat de pământ vegetal cu grosime suficientă pentru a permite dezvoltarea vegetației de talie medie (arbuști).

4.7. Organizarea circulației și accesele

Accesul auto și cel pietonal la imobil se vor realiza direct din Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu, asigurând o integrare fluentă în rețeaua de circulație existentă. Propunerile P.U.D. includ și o suprafață de teren de 20,15 mp care va fi cedată domeniului public pentru lărgirea căii de acces, conform mențiunilor din Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6.

4.8. Parcaje și accese auto/pietonale

Necesarul de locuri de parcare, calculat conform normativelor în vigoare (H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022), va fi asigurat integral în interiorul proprietății, la nivelul celor **două subsoluri** propuse. Această soluție eliberează spațiul la nivelul solului pentru amenajări peisagistice și pietonale, contribuind la degrevarea spațiului public de mașini staționate.

4.9. Racordarea la rețele edilitare existente

Racordarea la rețelele publice de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații) se va realiza conform soluțiilor tehnice și avizelor ce vor fi obținute de la furnizorii de servicii în etapa de autorizare a construirii. Zona beneficiază de prezența tuturor rețelelor necesare.

4.10. Măsuri de protecție a mediului și prevenire a riscurilor

Proiectul va respecta legislația de mediu în vigoare. Organizarea de șantier se va realiza astfel încât să minimizeze disconfortul pentru vecinătăți (zgomot, praf). Se vor implementa măsuri pentru managementul eficient al deșeurilor de construcție și se va asigura protecția spațiilor verzi adiacente pe durata lucrărilor.

4.11. Compatibilitatea cu reglementările urbanistice în vigoare (PUZ/PUG aprobat)

Propunerile prezentului Plan Urbanistic de Detaliu sunt în deplină concordanță cu prevederile P.U.Z. Coordonator Sector 6 pentru U.T.R. CB3. Indicatorii urbanistici propuși (P.O.T. = 49,87%; C.U.T. = 3,67) se încadrează confortabil în limitele maxime admise (P.O.T. max = 70%; C.U.T. max = 4,5), demonstrând o abordare responsabilă a dezvoltării.

4.12. Elemente tehnice de detaliu relevante

Pentru faza de autorizare a construirii (D.T.A.C.), se vor elabora studii de specialitate obligatorii, inclusiv, dar fără a se limita la:

MEMORIU GENERAL – PUD “Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Construire Imobil cu Funcțiunea de Apart-Hotel

1. Studiu geotehnic pentru determinarea condițiilor de fundare.
2. Studiu de însorire pentru a demonstra respectarea normelor legale privind însorirea clădirilor învecinate.
3. Raport de conformare NZEB și studiu privind fezabilitatea sistemelor alternative de înaltă eficiență energetică, conform Legii nr. 372/2005.

CAPITOLUL 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Prezentul capitol detaliază reglementările urbanistice propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), în conformitate cu prevederile documentației de urbanism de rang superior – P.U.Z. Coordonator Sector 6 (aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013) – pentru Unitatea Teritorială de Referință **CB3**, precum și cu condiționările impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 725/2/3 din 17.07.2024.

5.1. Parcelarea și regimul de construire admis

Terenul care face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de **939 mp**, a rezultat în urma operațiunii de alipire a două imobile învecinate, având numerele cadastrale 206146 și 226355, formând noul imobil cu număr cadastral **248363**. Această operațiune a fost permisă și fundamentată de Certificatul de Urbanism menționat.

Pe parcela rezultată, având categoria de folosință "curți construcții", se admite construirea unui singur imobil, cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare detaliate în prezentul P.U.D.

5.2. Utilizări admise și funcțiuni permise

Conform reglementărilor pentru subzona **CB3 – subzona polilor urbani principali**, funcțiunea propusă de **apart-hotel** este admisă, încadrându-se în categoria de servicii hoteliere și de recepție. Pe lângă funcțiunea principală, în cadrul imobilului propus sunt admise și funcțiuni complementare, compatibile cu caracterul zonei, precum:

- Servicii financiar-bancare, de asigurări sau servicii profesionale la nivelul parterului;
- Spații pentru alimentație publică (restaurant, cafenea), cu acces public;
- Spații pentru comerț cu amănuntul;
- Săli de conferințe sau spații de coworking;
- Funcțiuni de recreere și sport în spații acoperite (ex: sală de fitness).

5.3. Interdicții și restricții de construire

În conformitate cu specificul zonei **CB3** și pentru a asigura o bună vecinătate și funcționare urbană, pe amplasamentul studiat se **interzic** următoarele:

1. Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează un trafic intens de marfă (ex: producție industrială, depozitare en-gros);
2. Construcții provizorii de orice natură;
3. Depozitarea de materiale refolosibile în spații vizibile din circulațiile publice;
4. Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane la nivel suprateran, neintegrate arhitectural;
5. Orice lucrări de terasament care pot afecta stabilitatea terenurilor învecinate sau care pot împiedica scurgerea naturală a apelor meteorice.

5.4. Reguli privind echiparea edilitară

Proiectul propus va respecta următoarele condiții obligatorii privind echiparea edilitară:

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații).
- Se interzice dispunerea vizibilă din circulațiile publice a antenelor TV-satelit sau a cablurilor de telecomunicații.
- Racordarea burlanelor la rețeaua de canalizare pluvială se va realiza obligatoriu pe sub trotuare, pentru a preveni formarea gheții și a asigura siguranța circulației pietonale.

5.5. Reglementări privind circulațiile

Pentru a asigura o funcționare optimă, prezentul P.U.D. stabilește următoarele reguli privind circulația și accesele:

- Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza direct din Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu.
- Staționarea tuturor autovehiculelor necesare deservirii funcțiunii de apart-hotel se va realiza **exclusiv în interiorul parcelei**, în afara circulațiilor publice. Necesarul de locuri de parcare, dimensionat conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022, va fi asigurat integral în cele două niveluri de subsol propuse.
- Se va asigura în permanență accesul liber al autovehiculelor de intervenție în caz de incendiu, conform normativelor în vigoare și avizului I.S.U.

5.6. Reglementări privind spațiile verzi

În conformitate cu Certificatul de Urbanism, proiectul va respecta cu strictețe normele privind spațiile verzi:

- Se va amenaja o suprafață de **280,25 mp** ca spațiu verde, reprezentând **30,5%** din suprafața totală a parcelei, depășind minimumul obligatoriu de 30%.
- Din această suprafață, minimum **două treimi** vor fi realizate pe sol natural, având asigurată o grosime a stratului de pământ vegetal care să permită dezvoltarea vegetației de talie medie (arbuști).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcărilor la sol (dacă este cazul pentru vizitatori pe termen scurt) vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu.

5.7. Reguli de protecție a patrimoniului (dacă este cazul)

Amplasamentul nu se află într-o zonă construită protejată și nu este afectat de servituți legate de monumente istorice. Prin urmare, nu se impun reguli specifice de protecție a patrimoniului.

5.8. Norme de siguranță și prevenire a riscurilor

Proiectul tehnic pentru autorizarea construirii se va elabora cu respectarea riguroasă a tuturor normativelor în vigoare privind calitatea și siguranța în construcții:

- **Siguranța structurală:** Se vor respecta prevederile normativului seismic P100-1/2013 și ale normativului NP 120-2014 pentru lucrările de excavații adânci.
- **Securitatea la incendiu:** Se vor obține toate avizele necesare de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență (I.S.U.) și se vor implementa toate măsurile de protecție activă și pasivă impuse.
- **Sănătatea populației:** Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică, inclusiv cele referitoare la însorire, iluminat natural și ventilație.
- **Organizarea de șantier:** Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 120/2010 privind curățenia vehiculelor la ieșirea din șantier și protejarea domeniului public.

CAPITOLUL 6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul capitol sintetizează concluziile analizei urbanistice detaliate și formulează recomandările necesare pentru etapele subsecvente de avizare și autorizare a proiectului propus prin acest Plan Urbanistic de Detaliu. Concluziile se bazează pe o analiză coroborată a documentelor juridice (Certificat de Urbanism, Act de Alipire, Extras de Carte Funciară), a reglementărilor urbanistice de rang superior (P.U.Z. Coordonator Sector 6) și a propunerilor tehnice prezentate în piesele scrise și desenate ale P.U.D.

6.1. Sumarul propunerilor urbanistice

Planul Urbanistic de Detaliu fundamentează, din punct de vedere tehnic și urbanistic, oportunitatea și fezabilitatea construirii unui imobil cu funcțiunea de **apart-hotel** pe terenul în suprafață de **939 mp**, situat pe Strada Sublocotenent Alexandru Borneanu, nr. 20A și 24A, Sector 6. Terenul, identificat cu numărul cadastral nou **248363**, a rezultat în urma unei operațiuni de alipire, fiind în prezent liber de construcții și neafectat de sarcini.

Propunerea principală constă în edificarea unei clădiri cu un regim de înălțime de **2S+P+7E** și o înălțime maximă de **26,00 metri**. Indicatorii urbanistici rezultați sunt:

- Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.): **49,87%**, calculat pentru o suprafață construită la sol de 458,23 mp.
- Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.): **3,67 mp ADC / mp teren**, corespunzător unei suprafețe construite desfășurate de 3.446,13 mp.

Proiectul include, de asemenea, amenajarea unei suprafețe de **280,25 mp** ca spațiu verde, reprezentând **30,5%** din suprafața totală a parcelei, și asigurarea integrală a necesarului de locuri de parcare în cele două niveluri de subsol propuse.

6.2. Compatibilitatea cu dezvoltarea zonei

Intervenția propusă este pe deplin compatibilă cu caracterul și tendințele de dezvoltare ale zonei Grozăvești. Amplasamentul se află în Unitatea Teritorială de Referință **CB3**, definită de P.U.Z. Coordonator Sector 6 ca "subzona polilor urbani principali", destinată serviciilor. Funcțiunea de **apart-hotel** se integrează perfect în acest profil, răspunzând unei cereri reale generate de proximitatea față de:

- Campusul Universității Naționale de Știință și Tehnologie POLITEHNICA București, care atrage un flux constant de cadre didactice, studenți și vizitatori.
- Centre de afaceri și clădiri de birouri, care generează o cerere pentru cazare pe termen scurt și mediu.
- Rețeaua majoră de transport public (metrou, tramvai, autobuz), care face locația extrem de accesibilă.

Prin valorificarea unui teren neutilizat și integrarea unei funcțiuni de servicii moderne, proiectul contribuie la consolidarea rolului zonei de pol urban și la creșterea calității ofertei de servicii. Indicatorii urbanistici propuși, fiind considerabil sub maximele admise, asigură o dezvoltare intensivă, dar

controlată, care respectă capacitatea de suport a infrastructurii existente și se înscrie în logica de dezvoltare a polilor urbani principali.

6.3. Impact estimat asupra mediului, vecinătăților și infrastructurii

Impactul proiectului asupra factorilor de mediu, a vecinătăților și a infrastructurii este estimat a fi unul gestionabil și, în anumite privințe, pozitiv, cu condiția respectării riguroase a normelor în vigoare.

1. **Impact asupra mediului:** Impactul este considerat pozitiv pe termen lung. Proiectul propune amenajarea a **280,25 mp de spațiu verde** pe un teren anterior neamenajat, depășind minimul legal de 30%. Implementarea normelor NZEB (Nearly Zero-Energy Building), obligatorie conform Certificatului de Urbanism, va asigura o performanță energetică superioară și un impact redus asupra consumului de resurse. Pe durata execuției, impactul negativ (praf, zgomot) va fi temporar și va fi gestionat prin respectarea strictă a planului de organizare de șantier și a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010.
2. **Impact asupra vecinătăților:** Propunerea volumetrică și amplasarea clădirii sunt concepute pentru a respecta reglementările legale privind distanțele față de limitele de proprietate. Pentru etapa de autorizare, elaborarea unui **studiu de însorire** este obligatorie pentru a demonstra că normele de igienă privind însorirea clădirilor învecinate nu sunt afectate. Funcțiunea de apart-hotel este considerată a avea un impact redus asupra vecinătăților în comparație cu alte funcțiuni de servicii cu un flux public mai intens (ex: retail de mari dimensiuni).
3. **Impact asupra infrastructurii:** Impactul asupra infrastructurii este gestionat eficient prin soluțiile propuse:
 - **Trafic și parcare:** Prin asigurarea integrală a locurilor de parcare în cele **două subsoluri**, proiectul evită suprasolicitarea parcarilor publice din zonă, un aspect critic în zonele centrale. Excelenta conectivitate la rețeaua de transport public reduce, de asemenea, dependența de autoturismul personal pentru viitorii utilizatori.
 - **Rețele edilitare:** Zona dispune de rețele publice de utilități complet dezvoltate. Racordarea noii construcții se va face pe baza avizelor tehnice de la furnizori, care vor stabili condițiile specifice pentru a nu afecta funcționarea rețelelor existente.

6.4. Recomandări pentru etapele ulterioare (autorizare, execuție, avizare)

După aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu de către autoritatea publică locală competentă, se recomandă parcurgerea cu atenție a următoarelor etape:

1. Elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C.): Aceasta va trebui să detalieze cu precizie toate condiționările impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 725/2024 și prin avizele ce vor fi obținute, cu accent pe:
 - Obținerea tuturor **avizelor și acordurilor** de la furnizorii de utilități și de la autoritățile competente (ex: Agenția pentru Protecția Mediului, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Direcția de Sănătate Publică).

MEMORIU GENERAL – PUD “Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Construire Imobil cu Funcțiunea de Apart-Hotel

- Detalierea **soluției de parcare** în subsol, incluzând numărul exact de locuri, fluxurile de circulație și respectarea normelor pentru stații de încărcare a vehiculelor electrice.
 - Prezentarea detaliată a **planului de amenajare peisagistică** pentru suprafața de 280,25 mp, cu specificarea clară a suprafeței plantate pe sol natural.
2. Execuția lucrărilor: Se va realiza cu respectarea strictă a proiectului tehnic autorizat. Se va acorda o atenție deosebită **organizării de șantier**, pentru a minimiza disconfortul creat în zonă și pentru a respecta prevederile legale privind protecția domeniului public.

6.5. Necesitatea etapelor de consultare publică

Prezenta documentație P.U.D. va parcurge etapele legale de informare și consultare a publicului, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională. Această procedură asigură transparența procesului de avizare și aprobare, oferind publicului interesat posibilitatea de a formula observații și propuneri. Toate punctele de vedere exprimate vor fi analizate și integrate în documentația finală, în măsura în care sunt pertinente și conforme cu legislația în vigoare.



Data

DECEMBRIE 2025

Întocmit,

Urb. Alexandru Georgian Chiriță

Urb. Bianca Ioana Raluca Nedeia



Șef proiect,

Urb. Diana Iulia Merișan

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 725/21 B din 17.04. 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobil cu funcțiunea de apart-hotel, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul _____ / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, str. _____ bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **40763** din **11.06.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. **Alexandru Borneanu**, sublocotenent nr. **20A** și **24A**, 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. 59840/10.06.2024, _____ bun propriu, deține imobilul (teren în suprafață de 660 mp - suprafața măsurată de 711 mp - număr cadastral 206146 - număr cadastral vechi 5049) situat în str. Alexandru Borneanu, sublocotenent nr. 24. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 206146 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27335) cu Încheierile nr. 50167/23.05.2023 (convenție) și nr. 39753/15.04.2024 (notare actualizare informații tehnice).

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 59841/10.06.2024, Ion Ioana-Carmen, căsătorită sub regimul separației de bunuri, bun propriu, deține imobilul (teren în suprafață de 210 mp - suprafața măsurată de 228 mp - număr cadastral 226355) situat în str. Alexandru Borneanu, sublocot nr. 20A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226355 cu Încheierile nr. 22990/06.03.2024 (convenție) și nr. 39735/15.04.2024 (notare actualizare informații tehnice).

Atenție! Denumirea corectă a arterei de circulație (conform Nomenclatorului aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 436/2018 privind aprobarea nomenclatorului stradal al Municipiului București) este str. Alexandru Borneanu, sublocotenent.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 870 mp - suprafața măsurată de 939 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobil cu funcțiunea de apart-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.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de alipire a terenurilor cu numerele cadastrale nr. 206146 și 226355, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de apart-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%, 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.

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 din ansamblu, 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 se vor respecta prevederile NP 120-2014.

Nr. înreg. **40763** din **11.06.2024**

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

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 împrejmuirii 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.

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 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**.

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 de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale - alipire terenuri, 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. Termoelectrica 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.

☒ 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 rezultat în urma alipirii);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu de însorire; ☒ 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

PRIMAR

L.S.

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Bota

Achitat taxa de 16,00 lei, conform Chitanței nr. 030608 din 11.06.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Nr. înreg. 40763 din 11.06.2024

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. 40763 din 11.06.2024



Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Crăciunescu
13.06.10 + 01.00
OCPI Bucuresti, Bd Expozitiei, nr. 1 A, sector 1, ROMANIA

Data: 06.06.2024

Intocmit Gabriela Craciunescu