



PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E BD UVERTURII 35 SECT 6 BUCURESTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:500	BENEFICIAR: SC JDC COMPANY 97 SRL	PROIECT NR 18/02/2025
DESENAT	arh. Horatiu Iliescu				FAZA PUD
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA: 02 / 2025	TITLU PLANSA: ILUSTRARE DE TEMA	PLANSĂ NR. U.12
PROIECTAT					

PLAN ETAJ CURENT

Suprafata construita: 99.65 mp

Suprafata desfasurata: 82.26 mp

LEGENDA:

- circulatii stradale
- circulatii pietonale
- suprafata afectate de bd Uverturii 17m
- spatii verzi
- M2 subzona mixta P+14
- V1a - parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate publice
- imobile Parter
- imobile P+3E
- imobile P+8E

- limite UTR
- limita teren ce a generat PUD

REGLEMENTARI PROPUSE PUD:

UTR - M2 - 235 mp - subzona

MIXTA in afara zonei protejate cu cladiri maxim P+14

SC pr - 100 mp

SD pr - 400 mp

POT max pr - 43%

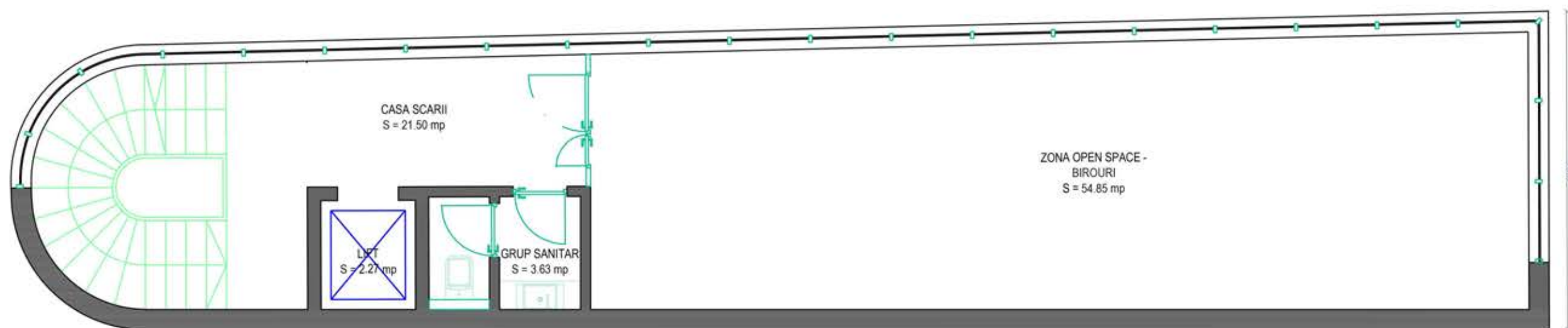
CUT max pr - 1.7

RGH max - S+P+3E

H max cornisa - 13 m

Spatii verzi - 20% - 47mp

Funciune - spatii tehnice administratie birouri



	prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	existent	propus	TOTAL existent+propus
suprafata construita la sol SC	-	0	100	100
suprafata desfasurata SD	-	0	400	400
POT	70	0	43	43
CUT	4.5	0	1.7	1.7
Rh maxim	P+14	0	S+P+3E	S+P+3E
H cornisa / atic	43	0	13	13
H max	45	0	15	15
Spatii verzi pe sol natural %	20	0	20	20
Suprafata total spatii verzi %	20	0	20	20
Suprafata total spatii verzi mp	-	0	47	47

PROIECTANT ARHITECTURA S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L.				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E BD UVERTURII 35 SECT 6 BUCURESTI	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:500	BENEFICIAR: SC JDC COMPANY 97 SRL	PROIECT NR. 18/02/2025
DESENAT	arh. Horatiu Iliescu				FAZA PUD
PROIECTAT	arh. Horatiu Iliescu		DATA: 02 / 2025	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI PARTIU URBANISTIC	PLANSĂ NR. U.11
PROIECTAT					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E,
IMPREJMUIRE, ORGANIZARE LUCRARI**

**Bdul UVERTURII, Nr.35, N.C. 234702
SECTOR 6, BUCURESTI**

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E,
IMPREJMUIRE, ORGANIZARE LUCRARI**

Bdul UVERTURII ,Nr. 35 ,SECTOR 6,Nr.cad.234702 BUCURESTI

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

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: **S.C. JDC COMPANY 97 S.R.L.**

Proiectant urbanism: **S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L**

Proiect nr. 18 / 02.2025



FOAIE DE CAPAT

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant: Arh. Horațiu Florin ILIESCU

Desenator: Arh. Horațiu Florin ILIESCU

BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT

COLECTIV DE ELABORARE

BORDEROU

LISTA DE SEMNATURI

MEMORIU TEHNIC Planului Urbanistic de Detaliu.

REGULAMENT aferent Planului Urbanistic de Detaliu.

BORDEROU PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE INCADRARE CADASTRALA P.U.D. ;

U.02 PLAN DE INCADRARE SATELITARA P.U.D. ;

U.03 PLAN DE INCADRARE P.U.G. ;

U.04 PLAN INCADRARE P.U.Z. ;

U.05 PLAN ANALIZA P.U.D. ;

U.06 PLAN REțele TEHNICO- EDILITARE P.U.D. ;

U.07 PLAN REGIM JURIDIC P.U.D. ;

U.08 PLAN REGLEMENTARI UTR P.U.D. ;

U.09 PLAN REGLEMENTARI ZONIFICARE P.U.D. ;

U.10 PLAN REGLEMENTARI PARTIU P.U.D. ;

LISTA DE SEMNATURI :

S.C. ARHITECTURE CONCEPT SRL

Arh. Horatiu Iliescu



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

PREAMBUL

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

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:

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE LUCRARI

Adresa: Bdul Uverturii, Nr. 35, SECTOR 6, Nr.cad.234702 **BUCURESTI**

Beneficiar: S.C. JDC COMPANY 97 S.R.L

Proiectant urbanism: S.C. ARCHITECTURE CONCEPT MH S.R.L

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **235 mp**, este amplasat în intravilanul municipiului Bucuresti, Sectorul 6, pe **Bdul Uverturii nr 35**.

În arealul de interes se afla zone de **M2 - subzone MIXTE în afara zonei protejate cu cladiri maxim P+14**.

Accesibilitate:

Terenul are **acces** din **Bdul Uverturii cu gabarit de 23 m** (14m carosabil) cu 2 sensuri de circulație cu două fire de circulație pe sens.

b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională conform PUG:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.Z. – SECTOR 6 BUCURESTI în Zona Mixta, Subzona M2 – ZONA MIXTA SITUATA ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE ÎNALTE

Principalele prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform **P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6** aferent subzonei sunt:

Utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate.

Utilizări admise cu conditionari

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 mașini;
- stații de alimentare cu carburanți.

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Indicatori Urbanistici:

- procentul maxim de ocupare al terenului :

P.O.T. maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri)

- coeficientul maxim de utilizare a terenului:

CUT maxim = 3 mp. ADC / mp

- H max :

H maxim = 45, 00 metri

Infrastructura edilitară

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

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de caracterul în schimbare al zonei cu circulații majore ce o traversează. Constituirea zonei ca zona de polarizare urbană la standarde actuale, moderne ridică o serie de necesități funcționale, estetice, urbanistice. De asemenea, modul dezordonat de construire în zonă din ultimii 20 de ani din imediata vecinătate a sitului, a determinat constituirea unui fond construit extrem de divers și neomogen, atât prin imagine arhitecturală, regim de înălțime, mod de amplasare pe teren. Necesarul de unități mixte a orașului București este în continuare deficitar iar realizarea investiției completează acest deficit.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea **P.U.D - CONSTRUIRE IMOBIL CLADIRE TEHNICA S+P+3E, IMPREJMUIRE , ORGANIZARE LUCRARI** se referă la terenul în suprafață de **235 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 spațiale – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile „**P.U.G. – București**”, **PUZ SECTOR 6**, și 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 echipării funcționale complementare locale**
- **integrarea în situ a propunerilor propuse**
- **respectarea parcellarului tradițional**
- **respectarea aliniamentelor și 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 unei **clădiri tehnice S+P+3E**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de **235 mp** și în prezent este liber de construcții. Laturile lotului se învecinează cu circulații majore, locuințe colective, unități de cazare, funcțiuni mixte de servicii și comerț. Zona studiată este ocupată preponderent de imobile mixte locuire, servicii și comerț Parter până la P+10.

Vecinătatea este constituită ca arie predominant de polarizare servicii, instituții, birouri și se caracterizează prin țesut urban de tranziție spre poli urbani majori.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea unui imobil tehnic. Înălțimea construcției va fi de **S+P+3E** maxim **15 m** înălțime.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – spații tehnice - este compatibilă cu funcțiunile și tendințele de dezvoltare existente în zonă.

REGIM FUNCȚIONAL

Terenul liber de construcții ce are în vecinătate locuințe. Vecinătățile sunt următoarele:

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| - spre nord | - strada Bdul.Uverturii |
| - spre est | - proprietate privată |
| - spre sud | - loturi proprietate privată |
| - spre vest | - loturi proprietate privată |

- Terenul cuprins în documentația Studiului de Urbanism în suprafață de **235 mp** este proprietatea **S.C. JDC COMPANY 97 S.R.L** 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 **P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL CLADIRE TEHNICA S+P+3E, IMPREJMUIRE ORGANIZARE LUCRARI cu funcțiunea de spații tehnice administratie birouri**, completat cu spații verzi și amenajare curte.

Accesele carosabile se vor asigura din str Uverturii.

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:**
 - spații tehnice
- **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 **bdul Uverturii**
- **gabarite circulații carosabile**
 - **acces principal** din bdul Uverturii **de 23 m** (14 carosabil, 2 fire de circulație pe sens)
- **înălțimea clădirilor:**
 - noua clădire vor avea un regim de înălțime de **S+P+3E**
- **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.

REGLEMENTARI PROPUSE PUD:

UTR - M2 - 235 mp - subzona

MIXTA în afara zonei protejate cu clădiri maxim P+14

SC pr - 100 mp

SD pr - 400 mp

POT max pr - 43%

CUT max pr - 1.7

RGH max - S+P+3E

H max - 15 m

Spatii verzi - 20%

Funcțiune - spatii tehnice administratie birouri

Conform PUNCTULUI DE VEDERE AL PROIECTANTULUI INITIAL cu nr. VPE 096763 / 14.05.2025 emis de SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL rezulta ca terenul studiat pentru elaboarea P.U.D.-ului are o suprafața de teren afectată de B-dul Uverturii de 17mp așa cum rezulta din Anexa 1 – Extras din planșa de reglementari Urbanistice P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr.2/2016.

Nr.		PUZ SECT6 M2 mp	PUZ SECT6 M2 %	Existent mp	Existent Procent %	Propus mp	Propus procent %
1	suprafața teren	235	100	235	100	235	100
2	suprafața construită la sol	165	70	0	0	100	43
3	suprafața desfasurată	495	-	0	-	400	-
4	suprafața spațiu verde	47	20	0	0	47	20
5	platforme betonate	0	0	0	0	88	37
6	teren neamenajat	23	10	0	0	0	0
7	POT max		70		0		43
8	CUT max		3		0		1.7
9	regim înălțime		P+14		0		S+P+3E
10	înălțime		45		0		15
11	nr locuri parcare estimate		0		0		4

ÎNTOCMIT,
arh. Horatiu Iliuș



REGULAMENT

aferent Planului Urbanistic de Detaliu

**ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CLADIRE TEHNICA S+P+3E,
IMPREJMUIRE, ORGANIZARE LUCRARI**



DATE DE IDENTIFICARE

Adresa: Bdul UVERTURII, Nr.35, N.C. 234702, SECTOR 6, BUCURESTI

Beneficiar: S.C. JDC COMPANY 97 S.R.L

Proiectant urbanism: S.C. ARHITECTURE CONCEPT MH S.R.L



Prezentul Regulament se alatura documentatiei grafice a P.U.D. -ului si are ca scop explicitarea 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 înălțime propus
- Prevederea executării clădirii din materiale durabile
- Asigurarea bransării clădirii la rețelele edilitare existente (apa, canal, electricitate)
- Asigurarea dotărilor specifice necesare activității – 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 vor 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 principala zonă funcțională prevăzută în **P.U.D. în Zona Mixta, Subzona M2 – ZONA MIXTA 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** 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:**

- spații tehnice

- **amplasarea construcțiilor pe parcelă :**

- 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 **bdul UVERTURII**

- **gabarite circulații carosabile**

- **acces principal din bdul Uverturii de 23 m** (14m carosabil, 2 fire de circulație pe sens)

- **înălțimea clădirilor:**

- noua clădire vor avea un regim de înălțime de **S+P+3E**

- **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.

REGLEMENTARI PROPUSE P.U.D.-ului:

UTR - M2 - 235 mp - subzona

MIXTA în afara zonei protejate cu cladiri maxim P+14

SC pr - 100 mp

SD pr - 400 mp

POT max pr - 43%

CUT max pr - 1.7

RGH max - S+P+3E

H max - 15 m

Spatii verzi - 20%

Funcțiune - spatii tehnice administratie birouri

Conform PUNCTULUI DE VEDERE AL PROIECTANTULUI INITIAL nr. VPE 096763 /

14.05.2025 emis de SC VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL rezulta ca terenul studiat pentru elaboarea P.U.D.-ului are o suprafata de teren afectata de B-dul Uverturii de 17mp asa cum rezulta din Anexa 1 – Extras din plansa de reglementari Urbanistice P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr.2/2016.

Nr.		PUZ SECT6 M2 mp	PUZ SECT6 M2 %	Existent mp	Existent Procent %	Propus mp	Propus procent %
1	suprafata teren	235	100	235	100	235	100
2	suprafata construita la sol	165	70	0	0	100	43
3	suprafata desfasurata	495	-	0	-	400	-
4	suprafata spatiu verde	47	20	0	0	47	20
5	platforme betonate	0	0	0	0	88	37
6	teren neamenajat	23	10	0	0	0	0
7	POT max		70		0		43
8	CUT max		3		0		1.7
9	regim inaltime		P+14		0		S+P+3E
10	inaltime		45		0		15
11	nr locuri parcare estimate		0		0		4

ÎNTOCMIT
arh. Horatiu Iliescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1287/140 din 31.12 2024

ÎN SCOPUL: construire clădire tehnică S+P+3E.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. J.D.C. COMPANY 97 S.R.L. reprezentată de _____,
cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, șos. _____
nr. _____ bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 74230 din
16.10.2024.

pentru – imobilul teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, b-dul
Uverturii nr. 35, 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. 104982/11.10.2024, S.C. JDC COMPANY 97 S.R.L. deține imobilul (teren în
suprafață de 235 mp, număr cadastral 234702) situat în b-dul Uverturii nr. 35. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr.
234702 cu Încheierea nr. 23651/22.03.2019 (convenție).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație b-dul Uverturii - face parte din categoria domeniu public al Municipiului
București administrat de A.D. P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 235 mp.

Se solicită: construire clădire tehnică S+P+3E.

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

Imobilul 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 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.

Se permite construirea unui imobil, 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 al terenului și modul de ocupare,
accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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.

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.

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. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă
vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

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
obligatia 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.

Nr. înreg. 74230 din 16.10.2024

• **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 ÎNȘOȚITĂ 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.
☒ analizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră

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):

- 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 ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. - din 16.10.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 11.08.2025

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

**SE PRELUNGESTE 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,

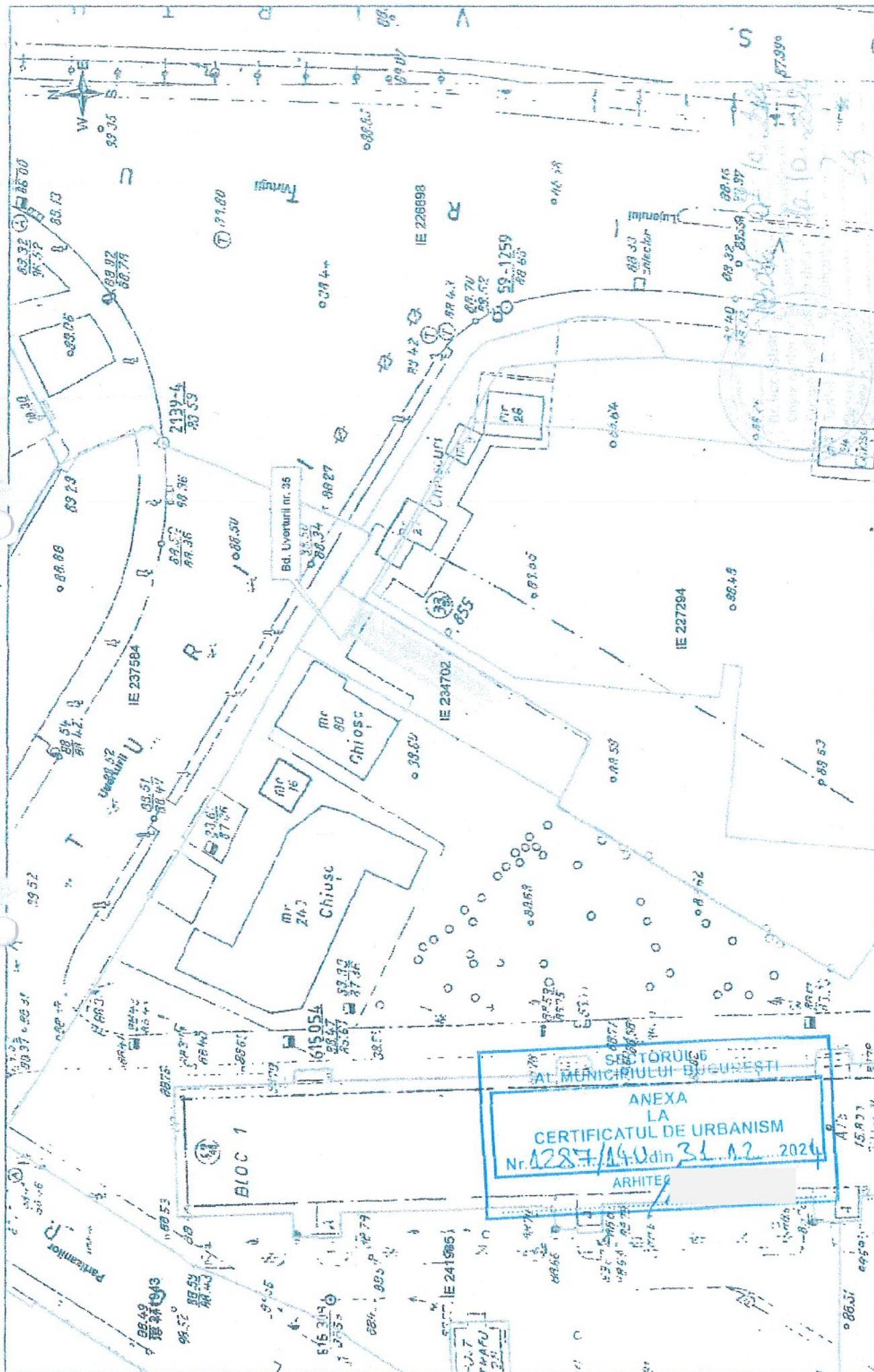
L.S.

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. 74230 din 16.10.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferimobilului situat in Bd. Uverturii nr. 35, sector 1, Bucuresti

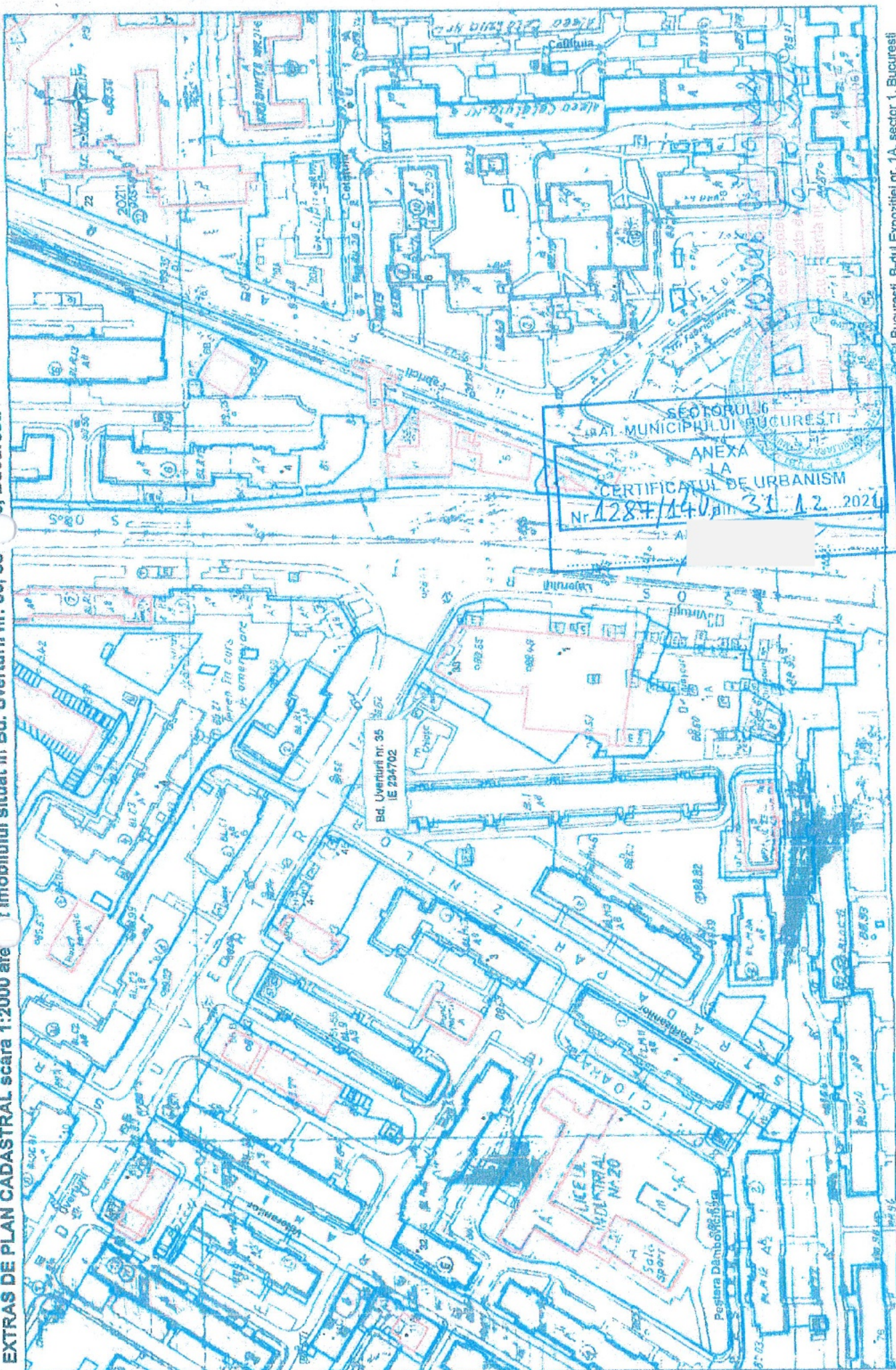


SECTORUL 1
C.A.T. MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1287/14U din 31.12.2024
ARHITECT

CCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Inlocuit: Mihaela Radu

documentati cadastrele avizate
construcțiile introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 afe  t imobilului situat in Bd. Uverturii nr. 35, se  6, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

 documentatii cadastrale avizate
 constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara