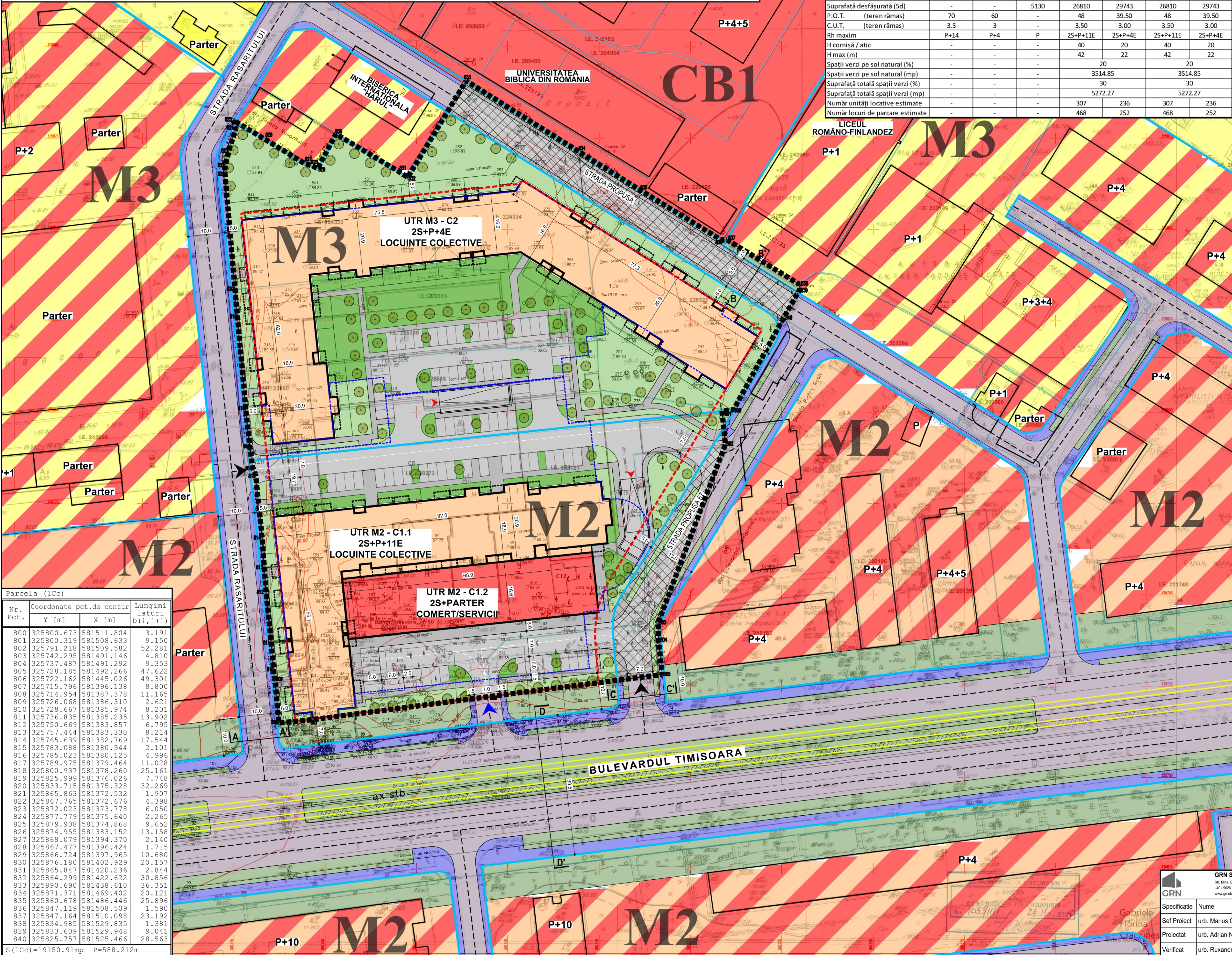
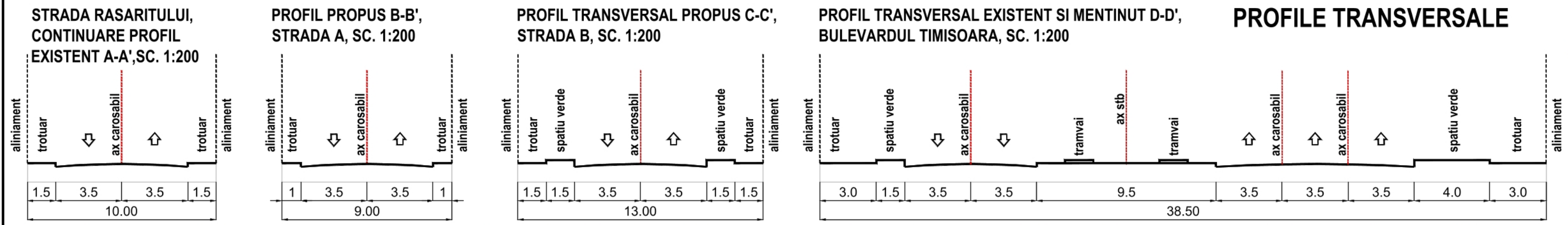




Parcela (1Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
800	325800.673	581511.804	3.191
801	325800.319	581508.633	9.150
802	325791.218	581509.582	52.281
803	325742.295	581491.146	4.810
804	325737.487	581491.292	9.353
805	325728.185	581492.266	47.622
806	325722.162	581445.026	49.301
807	325715.796	581396.138	8.800
808	325714.954	581387.378	11.165
809	325726.068	581386.310	2.621
810	325728.667	581385.974	8.201
811	325736.835	581385.235	13.902
812	325750.669	581383.857	6.795
813	325757.444	581383.330	8.214
814	325765.639	581382.769	17.544
815	325783.088	581380.944	2.101
816	325785.023	581380.125	4.996
817	325789.975	581379.464	11.028
818	325800.937	581378.260	25.161
819	325825.999	581376.026	7.748
820	325833.715	581375.328	32.269
821	325865.963	581372.532	1.907
822	325867.765	581372.676	4.398
823	325872.023	581373.778	4.050
824	325877.779	581375.640	2.265
825	325879.908	581374.868	9.652
826	325874.955	581383.152	13.158
827	325868.079	581394.370	2.140
828	325867.477	581396.424	1.715
829	325866.724	581397.965	10.680
830	325876.180	581402.929	20.157
831	325865.847	581420.236	2.844
832	325864.299	581422.622	30.856
833	325890.690	581438.610	36.351
834	325871.371	581469.402	20.121
835	325860.678	581486.446	25.896
836	325847.119	581508.509	1.590
837	325847.164	581510.098	23.192
838	325834.985	581529.835	3.381
839	325833.609	581529.948	9.041
840	325825.757	581525.466	28.563

S(1Cc)=19150.91mp P=588.212m

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ							
	PUZ SECTOR 6		Existent	Propus		Total existent + Propus	
	UTR M2	UTR M3	-	UTR M2	UTR M3	UTR M2	UTR M3
Suprafață totală teren	19151		19151	19151		19151	
				8282.32	10868.68	8282.32	10868.68
Suprafață circulații teren cedat	-	-	-	1576.78		1576.78	
Suprafață teren rămas				17574.22		17574.22	
	-	-	-	7660	9914.22	7660	9914.22
P.O.T. (teren inițial)	70	60	26.79	44.19	35.96	44.19	35.96
C.U.T. (teren inițial)	3.5	3	0.26	3.24	2.74	3.24	2.74
Suprafață construită (Sc)	-	-	5130	3660	3908	3660	3908
Suprafață desfășurată (Sd)	-	-	5130	26810	29743	26810	29743
P.O.T. (teren rămas)	70	60	-	48	39.50	48	39.50
C.U.T. (teren rămas)	3.5	3	-	3.50	3.00	3.50	3.00
Rh maxim	P+14	P+4	P	25+P+11E	25+P+4E	25+P+11E	25+P+4E
H comișă / atic	-	-	-	40	20	40	20
H max (m)	-	-	-	42	22	42	22
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	-	20		20	
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	-	3514.85		3514.85	
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	-	30		30	
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	-	5272.27		5272.27	
Număr unități locative estimate	-	-	-	307	236	307	236
Număr locuri de parcare estimate	-	-	-	468	252	468	252

PUD BULEVARDUL TIMISOARA NR. 50
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 245627

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT ÎN PUD
- LIMITE CADASTRALE
- CONTUR CLADIRI EXISTENTE
- LIMITA UTR
- ALINIAREA CLADIRILOR
- ALINIAMENT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT/SERVICII

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE

- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- TRASEU STB (TRAMVAI)
- SPATII VERZI PUBLICE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE, UTR M2, CORP C1.1 - (2S+P+11E)
- EDIFICABIL COMERT/SERVICII, UTR M2, CORP C1.2 - (2S+PARTER)
- EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE, UTR M3, CORP C2 - (2S+P+5E)
- CONTUR MAXIM EDIFICABIL
- CONTUR SUBSOL
- CONTUR BALCOANE / TEREASE
- SPATII VERZI AMENAJATE PE TEREN NATURAL
- SPATII VERZI AMENAJATE PESTE SUBSOL
- AMENAJARE COPACI ÎN INTERIORUL ANSAMBLULUI
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- ACCES AUTO SUBSOL
- ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA ANSAMBLUL DE LOCUINTE
- ACCES PE TEREN, EXISTENT ȘI MENȚINUT
- COTE ÎN METRI, EXPRIMATE ÎN VALORI MINIME

SUPRAFAȚA DE TEREN ÎN PROPRIETATE, PROPUȘĂ A FI CEDATĂ, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULAȚII PUBLICE, S teren = 1595.79 mp

EXTRAS PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT 2016

NOTA:

- Indicativ urbanistic: CUT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru excluderea / realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat 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;
- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: "Parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcului, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată" și prevederilor Anexei la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022;
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării actualizate = 19151 mp; număr cadastral 245627;
- Suprafața terenului conform extras de carte funciאר actualizat = 19151 mp; număr cadastral 245627.

GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihail Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro	Titlu Proiect	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNALȚIME 2S+P+11E București, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, NC 245627
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. București, sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 50, et. 1, birou 4
Proiectat	urb. Adrian Neagu	Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE
Verificat	urb. Ruxandra Nedelcu	Nr. Proiect	Data
		507/2024	06.2026
		Faza	Scara
		P.U.D.	1/500
		Nr. Plansa	U - 04









Obiectiv: **PUD STRADA BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI**
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E

Adresă: BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI
NUMĂR CADASTRAL - NC 245627

Beneficiar: FITOMEL COMPANY S.R.L.
BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BORDEROU GENERAL

ACTE/ DOCUMENTE

- CERERE DEPUNERE DOCUMENTAȚIE
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1093/111T DIN 24.11.2022
- RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- STUDIU GEOTEHNIC
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ ACTUALIZAT
- ACTE DE PROPRIETATE, DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

PIESE SCRISE

	MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	1 Ex.
--	----------------------------	-------

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 Ex.
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT	A3	1 Ex.
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	A3	1 Ex.
U-02	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-03	REGIM JURIDIC	sc. 1:500	1 Ex.
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	2 Ex.
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 Ex.
U-05	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 Ex.
U-06A	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ A	A3	1 Ex.
U-06B	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ B	A3	1 Ex.

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	BULEVARDUL TIMIȘOARA NR. 50, SECTOR 6, BUCUREȘTI ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E
1.2. Amplasament:	Bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București Număr cadastral - NC 245627
1.3. Suprafață teren:	19151 mp conform măsurători cadastrale
1.4. Beneficiar:	Societatea FITOMEL COMPANY S.R.L. Bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București
1.5. Proiectant:	Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	Mai 2024 (actualizare 2026)
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.:	507 / 2024

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: Construirea unui ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale, în regim de înălțime 2S+P+11E. Pe teren există 13 corpuri de clădire (C1 - C13) care se vor desființa.

Se păstrează indicatorii urbanistici maximi aprobați, pe terenul în **suprafață de 19151 mp** conform măsurătorilor cadastrale și 19212 mp conform acte de proprietate, teren amplasat pe bulevardul Timișoara nr. 50, sector 6, București.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în municipiului București, sectorul 6, pe bulevardul Timișoara nr. 50 are categoria de folosință curți/construcții și este deținut de **Societatea FITOMEL COMPANY S.R.L.**, conform Act de alipire cu încheiere de autentificare nr. 584 din 25.04.2023. Inițial terenul era dezmembrat în 13 loturi care aveau la bază Actul de Dezmembrare nr. 1625 din 16.05.2003, act în baza căruia s-a obținut și Certificatul de urbanism nr. 1093/ 111T din 24.11.2022 (cu valabilitate 24 de luni).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116985/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține **teren**

în suprafață de 5.390 mp - suprafață măsurată de 5.331 mp, număr cadastral 228522 - număr cadastral vechi 3923/14, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228522 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 98827/ 19.11.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată). Cu Încheierea nr. 195861/ 20.03.2008 se notează accesul personalului S.C. FITOTERAPIA S.A., al reprezentanților B.C.R. dinspre drumul public către construcțiile edificate pe loturile 16 și 17 pe toată durata executării construcțiilor, accesul urmând să se facă pe lotul 19 - număr cadastral vechi 3923/14). Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 116985/ 26.10.2022, la capitolul „Date referitoare la construcții”, sunt menționate construcțiile: punct termic, în suprafață de 41 mp - număr cadastral 228522-C1 și magazin, în suprafață de 79 mp - număr cadastral 228522-C2 ca fiind definite fără acte.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116986/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: magazin - număr cadastral 226039-C1 și teren în suprafață de 19 mp, număr cadastral 226039 - număr cadastral vechi 3923/1, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226039 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 56188/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116987/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.017 mp - suprafață măsurată de 1.016 mp, număr cadastral 228518 - număr cadastral vechi 3923/8, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228518 cu Încheierea nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116988/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 2.521 mp - număr cadastral 228521, număr cadastral vechi 3923/13, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228521 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 16806/ 25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice privind corectarea geometriei imobilului, eliminare goluri și suprapuneri).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116989/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit, număr cadastral 225380-C1 și teren în suprafață de 696 mp - suprafață măsurată de 708 mp, număr cadastral 225380 - număr cadastral vechi 3923/9, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225380 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 594994) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 72394/ 17.09.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la actualizare puncte de contur imobil, având ca rezultat modificarea suprafeței de la 696 mp la 708 mp) și nr. 56199/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116990/26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: pavilion tehnico administrativ - număr cadastral 228512-C1 și teren în suprafață de 292 mp - suprafață măsurată de 293 mp, număr cadastral 228512 - număr cadastral vechi 3923/4, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228512 cu Încheierile nr. 49053/ 07.05.2021 (convenție), nr. 61688/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice), nr. 98672/ 24.09.2021 (notare îndreptare eroare materială mixtă) și nr. 128891/ 22.12.2021 (notare îndreptare eroare materială cu privire la evidențierea construcției C1, convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116991/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: remiză - număr cadastral 228519-C1 și teren în suprafață de 197 mp, număr cadastral 228519 - număr cadastral vechi 3923/10, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228519 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 72404/ 17.09.2020 (notare actualizare coordonate puncte de contur) și nr. 56200/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116992/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcții: anexă - număr cadastral 228502-C1, anexă gospodărească - număr cadastral 228502-C2 și teren în suprafață de 1.530 mp, număr cadastral 228502 - număr cadastral vechi 3923/7, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228502 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 59499_3) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 56198/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61691/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116993/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 228273-C1 și teren în suprafață de 2.041 mp, suprafață măsurată de 2.057 mp - număr cadastral **228273** - număr cadastral vechi 3923/5/0, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228273 (provenit din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 56195/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61689/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice). Cu Încheierea nr. 15653/ 15.03.2016 se notează închirierea spațiului comercial în suprafață utilă de 230 mp pentru o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.04.2016 până la data de 31.03.2019, în favoarea S.C. CONCRET TIME S.R.L.
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116994/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: hală producție - număr cadastral 222121-C1 și teren în suprafață de 1.035 mp, număr cadastral **222121** - număr cadastral vechi 3923, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 222121 cu Încheierile nr. 49065/ 07.05.2021 (convenție), nr. 56197/ 25.05.2021 (convenție) și nr. 61681/ 10.06.2021 (notare actualizare informații tehnice).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116995/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: cabină poartă - număr cadastral 227804-C1 și teren în suprafață de 74 mp, număr cadastral **227804** - număr cadastral vechi 3923/2 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 227804 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 27329) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție) și nr. 56190/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116996/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține teren în suprafață de 1.869 mp - suprafață măsurată de 1.868 mp, număr cadastral **224333** - număr cadastral vechi 3923/11, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224333 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 577911) cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (aport) și nr. 115757/ 13.12.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la radiere construcție C10).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116997/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: rezervor de apă - număr cadastral 228513-C1 și teren în suprafață de 178 mp - suprafață măsurată de 180 mp, număr cadastral **228513** - număr cadastral vechi 3923/3 pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228513 cu Încheierile nr. 195853/ 20.03.2008 (convenție), nr. 48405/ 06.07.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56191/ 25.05.2021 (convenție).
- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 116998/ 26.10.2022, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține construcție: depozit - număr cadastral 224334-C1 și teren în suprafață de 2.353 mp - suprafață măsurată de 2.322 mp, număr cadastral **224334** - număr cadastral vechi 3923/12, pentru care se folosește nr. 50 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224334 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 57791_2) cu Încheierile nr. 13352/ 19.06.2006 (convenție), nr. 177321/ 07.03.2008 (notare rectificarea suprafață lot 17 în sensul că suprafața corectă este de 2.323,53 mp și nu 2.353,23 mp), nr. 16801/ 25.02.2020 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 56202/ 25.05.2021 (convenție).

După alipire s-a obținut un singur Teren în suprafață de 19151 mp, cu numărul cadastral **245627**, care are la baza Actul de Alipire cu Încheiere de autentificare nr. 584 din 25.04.2023, cu Referatul de Admitere emis de O.C.P.I. București, Sector 6 nr. 38200 din data 14.04.2023 și Încheierea de intabulare nr. 41590 din 26.04.2023.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenului conform: PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/ 2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații PUD este situat parțial în zona:

UTR M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 60%

- C.U.T. maxim = 2.5
- RH maxim = P+4E

și

UTR M2 – subzonă mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, unde $POT_{maxim} = 70\%$ și $CUT_{maxim} = 3$, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

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

Imobilul are numărul cadastral 245627 și se află în zona fiscală B a sectorului 6.

Terenul cu nr. cadastral 245627 este afectat de circulațiile propuse prin documentația de urbanism PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

2.4. Vecinătățile terenului:

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral 245627 are o formă neregulată și următoarele vecinătăți:

la nord: terenuri ce aparțin Universității Româno-Finlandeze, nr. cad. 204397, 229195, 232125;

la est: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, nr. cad. 202294, 219182;

la sud: domeniul public, bulevardul Timișoara, nr. cad. 242217;

la vest: teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, nr. cad. 223794, 203957.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București și are suprafață de 19212 mp conform actelor de proprietate și 19151 mp măsurătorilor cadastrale și se află localizat în partea vestică a sectorului 6, în cartierul Militari la limita cu cartierul Drumul Taberei, pe bulevardul Timișoara.

Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea colectivă și serviciile.

Terenul în suprafață totală de 19151 mp are 13 construcții edificate pe el, din care corpurile (C1 – C13) sunt propuse pentru desființare.

Caracteristicile terenului existent:

Suprafață teren	= 19151 mp
- Suprafață construită C1	= 1035,00 mp
- Suprafață desfășurată C1	= 1035,00 mp
- Suprafață construită C2	= 247,00 mp
- Suprafață desfășurată C2	= 247,00 mp
- Suprafață construită C3	= 210,00 mp
- Suprafață desfășurată C3	= 210,00 mp
- Suprafață construită C4	= 150,00 mp
- Suprafață desfășurată C4	= 150,00 mp
- Suprafață construită C5	= 671,00 mp
- Suprafață desfășurată C5	= 671,00 mp
- Suprafață construită C6	= 19,00 mp
- Suprafață desfășurată C6	= 19,00 mp
- Suprafață construită C7	= 74,00 mp
- Suprafață desfășurată C7	= 74,00 mp

- Suprafață construită C8	= 2057,00 mp
- Suprafață desfășurată C8	= 2057,00 mp
- Suprafață construită C9	= 293,00 mp
- Suprafață desfășurată C9	= 293,00 mp
- Suprafață construită C10	= 180,00 mp
- Suprafață desfășurată C10	= 180,00 mp
- Suprafață construită C11	= 194,00 mp
- Suprafață desfășurată C11	= 194,00 mp
- Suprafață construită C12	= 41,00 mp
- Suprafață desfășurată C12	= 41,00 mp
- Suprafață construită C13	= 79,00 mp
- Suprafață desfășurată C13	= 79,00 mp

TOTAL SUPRAFEȚE CLĂDIRI

- Suprafață teren	= 19151 mp
- Suprafață construită total	= 5250,00 mp
- Suprafață desfășurată total	= 5250,00 mp
- POT existent	= 27,41 %
- CUT existent	= 0,27 mp ADC/mp teren

Circulații și accese:

Terenul studiat cu numărul cadastral 245627 este situat în partea de vest a sectorului 6 în Cartierul Giulești. Ca zonă extinsă terenul se situează între bulevardul Iuliu Maniu în partea de Nord, bulevardul Drumul Taberei în partea de Sud, strada Valea Oltului în partea de Vest și strada Brașov în partea de Est.

Accesul auto și pietonal, pe teren, se fac din bulevardul Timișoara, arteră de categoria a II-a, cu următorul profil existent pe linia de secțiune indicată în planșa U02 – Zonificare funcțională - situația existentă: profil compus din trotuar, zonă carosabilă cu 2 fire pe sens, linii STB dus-întors, zonă carosabilă cu 2 fire pe sens, trotuar.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în amenajarea unui Ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale, în regim de înălțime 2S+P+11E, cu instalații aferente, refacere împrejurimi teren.

Pe teren există 13 corpuri de clădire C1 – C13 care vor fi demolate.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu numărul cadastral 245627 este afectat de extinderea viitoarelor circulații publice prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 astfel:

- Circulațiile aprobate sunt reprezentate pe planul U04 - Reglementări urbanistice, anexă la documentația de urbanism PUD.

Suprafața de teren afectată de viitoarele extinderi ale circulației publice este de 1718 mp (formată din circulații carosabile, circulații pietonale, spații verzi), reprezintă 8,97 % din suprafața totală a terenului proprietate de 19151 mp. După extinderea circulațiilor publice, suprafața de teren care va rămâne în proprietate va fi de 17433 mp și anume 91,02% din suprafața totală a terenului proprietate.

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

Prevederi PUD:

Terenul studiat în acest Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) este amplasat pe două unități teritoriale de referință (U.T.R.) și anume:

UTR M3 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, cu următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 60%
- C.U.T. maxim = 2,5 + 0,5 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+4E
- C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă):
 - proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

condiții de calcul a C.U.T. :

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1:
- b) 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:
- c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

și

UTR M2 – subzonă mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, unde POTmaxim = 70% și CUTmaxim = 3, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3,0 + 0,5 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E
- Posibilități de depășire C.U.T. :
 - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
- Condiții de calcul a C.U.T. :

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;
- b) 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;
- c) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri. C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.
- d) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

- Regimul de construire este izolat;
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire colectivă și servicii;
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri laterale și spate de lot, pentru construcțiile propuse:
 - Spre NORD la minim 5,00 metri până la limita de proprietate;
 - Spre EST la minim 5,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6;
 - Spre SUD la minim 10,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6;
 - Spre VEST la minim 5,00 metri până la limita viitorului aliniament propus prin PUZ Sector 6.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ÎN UTR M3 :

• Funcțiunea propusă	= locuințe colective
• <u>Suprafață teren în UTR M3</u>	= 9773 mp
• Suprafață construită Corp C2	= 3867,00 mp
• Suprafață desfășurată Corp C2	= 29319,00 mp
• POT maxim	= 60%
• CUT maxim	= 3 mp ADC/mp teren
• POT propus	= 40,00 %
• CUT propus	= 3,00 mp ADC/mp teren
• Înălțimea maximă	= 22 m
• Regim de înălțime propus	= 2S+P+4E

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI ÎN UTR M2 :

• Funcțiunea propusă	= locuințe colective și spații comerciale
• <u>Suprafață teren în UTR M2</u>	= 7660 mp
• Suprafață construită Corp C1.1	= 2616,00 mp
• Suprafață construită Corp C1.2	= 1044,00 mp
• Suprafață construită totală	= 3660,00 mp
• Suprafață desfășurată Corp C1.1	= 25766,00 mp
• Suprafață desfășurată Corp C2.2	= 1044,00 mp
• Suprafață desfășurată totală	= 26810,00 mp
• POT maxim	= 70,0 %
• CUT maxim	= 3,5 mp ADC/mp teren
• POT propus	= 48,00 %
• CUT propus	= 3,50 mp ADC/mp teren
• Înălțimea maximă	= 42 m
• Regim de înălțime propus Corp C1.1	= 2S+P+11E
• Regim de înălțime propus Corp C1.2	= 2S+Parter

2.7. Utilitățile:

Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

Canalizarea:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de minim 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit pentru obținerea avizelor menționate în Certificatul de urbanism nr. 1093/111T din 24.11.2022 (cu valabilitate 24 de luni), în vederea construirii unui Ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale.

Întocmit:
urb. Marius Gabureanu, 2026



Număr intrare: 121500/04.08.2026

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 596/647 din 22.07. 2026

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de înălțime 2S+P+14E și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin** cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 50, corp administrativ, bloc -, scara -, etaj 1, ap. -, birou 4, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 53388 din 06.04.2026, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 50, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de alipire autentificat de notarul public - sub nr. 584/25.04.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 31796/03.04.2026, S.C. FITOMEL COMPANY S.R.L. deține imobilul (construcții numere cadastrale de la 245627-C1 până la 245627-C11 și teren în suprafață de 19.151 mp - număr cadastral 245627) situat în b-dul Timișoara nr. 50. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245627 cu Încheierile nr. 41590/26.04.2023 (alipire, convenție, notare actualizare informații tehnice, notare referat de admitere alipire, aport, notare actualizare informații tehnice cu privire la radieră construcție C10 și cu privire la actualizare geometrie teren, notare rectificarea suprafață lot 17, notare actualizare coordonate puncte de contur, notare îndreptare eroare materială mixtă, notare îndreptare eroare materială cu privire la evidențiere construcție C1, notare actualizare coordonate puncte de contur cu privire la construcțiile C2, C3, C4, notare actualizare informații tehnice privind corectarea geometriei conform realității din teren, eliminare goluri și suprapuneri, notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată imobil), nr. 10979/04.02.2025 (notare schimbare adresă poștală) și nr. 31425/24.03.2025 (notare schimbare adresă poștală).

Atenție: În Anexa nr. 1 La Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 31796/03.04.2026, la capitolul „Date referitoare la construcții”, sunt menționate construcțiile: punct termic - P, în suprafață de 41 mp - număr cadastral 245627-C12 și extindere magazin - P, în suprafață de 79 mp - număr cadastral 245627-C13, ca fiind deținute fără acte.

Adresa poștală - b-dul Timișoara nr. 50 - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 22818/12.03.2025 emis de P.M.B. - din evidențe.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație b-dul Timișoara - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 19.151 mp.

Se solicită: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de înălțime 2S+P+14E și organizare executare lucrări.

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

- parțial în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona **M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, 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; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

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

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Nr. înreg. 53388 din 06.04.2026

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00 metri**, continuat cu tangenta sa la **45 grade**.

Pentru zona **M2: P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.**

Pentru zona **M3: P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.**

C.U.T. poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în **T**, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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.

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 etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți **10 arbori** pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6. Parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime. Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale. Realizarea construcțiilor este 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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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 și în conformitate cu art. 13[^]1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

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

Notă: Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și **întreg 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 autorizațiilor de desființare și 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 de 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.

☒ acord unic

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

☒ aviz Brigada Rutieră

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ salubritate - S.C. URBAN S.A.

☒ transport urban - S.T.B. S.A.

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 de însorire;

☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): acord unic, timbru de arhitectură, autorizație de desființare, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 1093/111T din 24.11.2022, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,

PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 204,00 lei, conform O.P. nr. 50 din 03.04.2026

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2026

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. 53388 din 06.04.2026



- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

