SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ŞI PROTECŢIA MEDIULUI

Spre știință:

S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L.
șos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, jud. Ilfov

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. Dreptății nr. 12**", sector **6**, pentru **construire imobile cu funcțiunea de săli de evenimente, servicii, anexe, cazare cu regim de înălțime P+1E / parter înalt și piscină exterioară, pe un teren în suprafață de 5.343 mp, imobil deținut de Consiliul General al Municipiului București în administrarea Administrației lacuri, parcuri și agrement București**.
În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism şi având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **98742/7/3/20.10.2025** din **15.01.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 35,67%; C.U.T. maxim = 3,00 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: parter înalt / P+1E; H maxim = 8,00 metri

Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de săli de evenimente, servicii, anexe, cazare și piscină exterioară, cu următorul regulament de construire: spre str. Dreptății la **5,00** metri față de limita de proprietate; spre stânga la minim **9,00** metri față de limita de proprietate; spre spate la minim **12,00** metri față de limita de proprietate; spre dreapta la **5,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:
P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.
Utilizări admise: instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supra-municipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport şi recreere în spații acoperite; parcaje la sol şi multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare; se admit activităţi 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 locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiția menținerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor existente fără a fi afectate spaţiile verzi existente; se menţin unităţile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat şi să fie compatibile ca funcţionare şi aspect cu zona mixtă şi a obţinerii avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bucureşti; se admit staţii de întreţinere auto si spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obţinerii avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului a Municipiului Bucureşti; construcţii provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de şantier pe durata existenţei şantierului, cu respectarea legislaţiei în vigoare; staţii de alimentare cu carburanţi cu condiția obţinerii avizului Agenţiei pentru Protecţia Mediului Bucureşti şi cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi post-utilizarea staţiilor de distribuţie carburanţi la autovehicule şi a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a staţiilor de distribuţie a carburanţilor pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul Bucureşti.

P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc.; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare:
Al doilea exemplar al documentaţiei se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism şi Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..
Documentaţia tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **1208/66D** din **20.12.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului Bucureşti.

ARHITECT SEF,

ARH. MARC JITIN BERA

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ŞI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Şerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1208/660 din 20.12. 2024

ÎN SCOPUL: desfiinţare construcţii existente şi construire imobile cu funcţiunea de săli de evenimente, cu regim de înălţime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren şi organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin** cu domiciliul / sediul în judeţul _ **Ilfov** _, municipiul / oraşul / comuna satul / sectorul _ - _, cod poştal _ - _, şos. bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **82745** _ din _ **19.11.2024** _,

pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul **6**, cod poştal _ - _, str. _ **Dreptăţii** _ nr. _ **12** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 109622/23.10.2024, CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI în administrarea ADMINISTRAŢIEI LACURI, PARCURI ŞI AGREMENT BUCUREŞTI deţine imobilul (construcţii: corp administrativ, vestiare, bazin, magazie - ştrandul Uverturii - număr cadastral 215085-C1 şi teren în suprafaţă de 5.343 mp, număr cadastral 215085 - număr cadastral vechi 9356) situat în str. Dreptăţii nr. 12.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 215085 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 87450) cu Încheierea nr. 143763/18.02.2010 (administrare).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulaţie str. Dreptăţii - face parte din categoria domeniu public al municipiului Bucureşti administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcţii şi teren în suprafaţă de 5.343 mp.

Se solicită: desfiinţare construcţii existente şi construire imobile cu funcţiunea de săli de evenimente, cu regim de înălţime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe, cazare, împrejmuire teren şi organizare executare lucrări.

Destinaţia: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

După expertizarea situaţiei existente se permite desfiinţarea construcţiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcţiilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcţiunea de săli de evenimente, cu regim de înălţime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe şi spaţii de cazare, în baza elaborării şi aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, modul de ocupare, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spaţiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiilor în vederea amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavaţii adânci mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcţii noi va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de **cel puţin 30%** din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului, din care **cel puţin 2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă şi va avea înălţimea 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 faţadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente şi strălucitoare a împrejmuirilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălţimi de maxim **2,50** metri.
Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi garearea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 şi în conformitate cu art. 13^1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea şi completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor.**
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): Conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii,** republicată, cu modificările şi completările ulterioare, **Art. 8, alin. (4)**: În situaţia în care în locul construcţiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcţie se eliberează o singură autorizaţie de construcţie în care se indică şi se aprobă atât demolarea construcţiei vechi, cât şi construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă 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 şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentaţiei de anism (P.U.D.) şi obţinerea autorizaţiei de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la izarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii (Contractul de asociere în participaţiune nr. 295/2011 şi Actul adiţional nr. 1/10.08.2017 notate în cartea funciară); extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;

c) documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.** ☒ **D.T.O.E.** ☒ **D.T.A.D.**

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Reţele Electrice Muntenia S.A.
☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica Bucureşti S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele 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 Circulaţie - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ acord vecini pentru săpături adânci
☒ acord proprietar imobil

d.2. avize şi acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☒ sănătatea populaţiei

d.3. avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ 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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de __ 24 __ luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilităţii certificatului de urbanism se depune cu cel puţin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

PRIMAR,

CIPRIAN CIUCU

L.Ş.

ROMÂNIA SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI PRIMAR

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ŞEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **cons. Maria Botea**

Achitat taxa de __ **63,00** __ lei, conform Chitanţei nr. __ **046397** __ din __ **19.11.2024** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă la~~ data de 09.01.2025

Nr. înreg. **82745** din **19.11.2024**

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

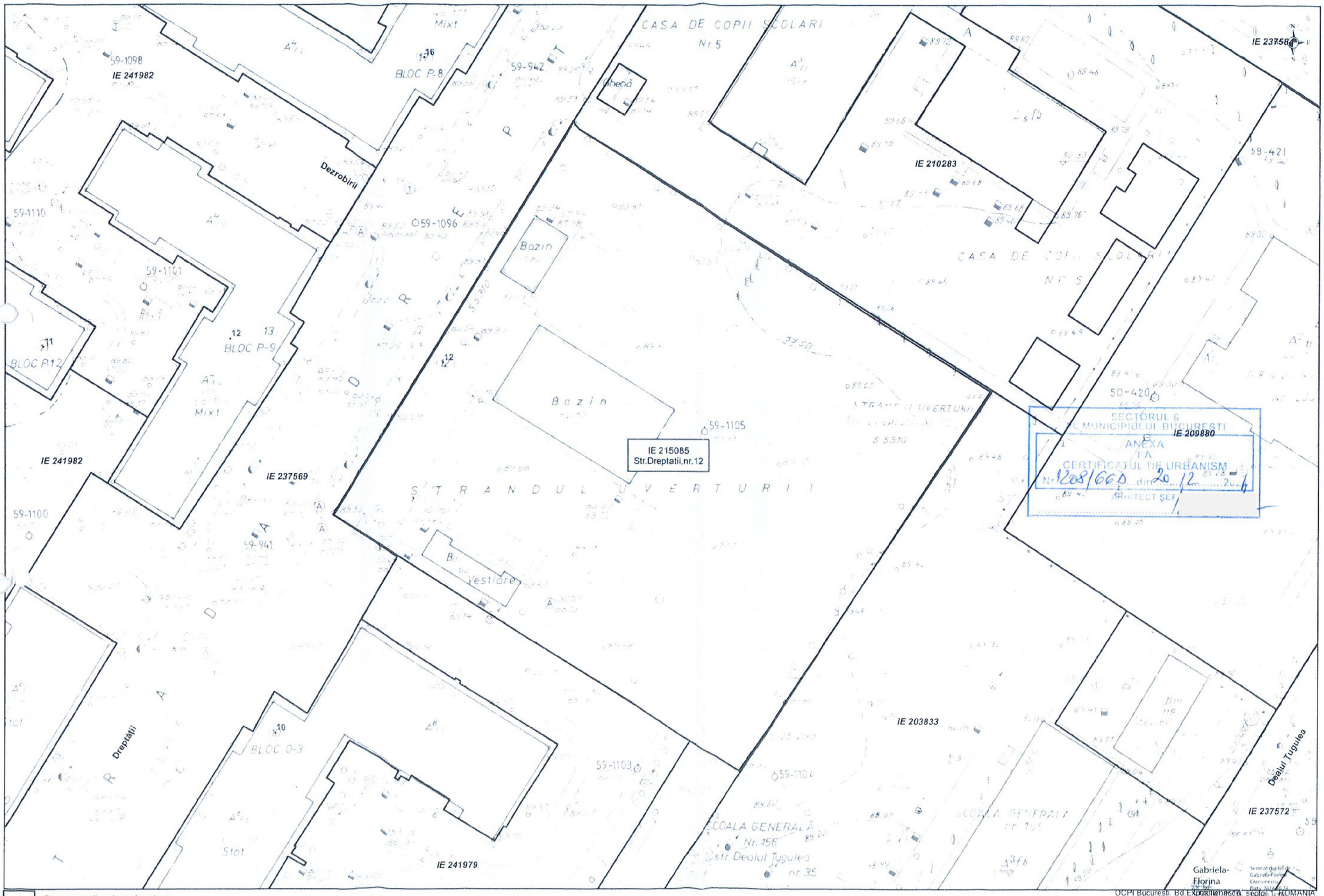
L.S.

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

Nr. înreg. **82745** din **19.11.2024**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Dreptatii,nr.12, sector 6, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Construcții înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, Sector 1, ROMANIA
Data: 24.10.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Dreptatii,nr.12, sector 6, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd Expozitiei nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data 24.10.2024
Intocmit Gabriela Craciunescu

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București.

MEMORIU JUSTIFICATIV

Beneficiar: **S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L.**

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Dată actualizare: **Noiembrie 2025**

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

Nr. proiect: **547/2025**

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6
Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Amplasament:

Str. Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

Beneficiar:

S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L., Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Ilfov

Proiectant:

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, ap. 10, Sector 2, București

Nr. proiect:

547/2025

Data inițială:

Iunie 2025

GRN

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

BORDEROU

ACTE/ DOCUMENTE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Imputernicire
- Copie CUI
- Certificat de urbanism și planuri anexă
- Act de proprietate

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV	1 ex

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	__ex
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	__ex
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	__ex
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	__ex
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	__ex
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	__ex
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:500	__ex
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	__ex

GRN

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației
- Denumirea proiectului;
- Inițiator (beneficiar);
- Elaborator (proiectant, subproiectant, colaboratori);
- Data elaborării.

Obiectul lucrării – prevederi temă program.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate - Prevederi P.U.Z. Coordonator aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prezentare zonă studiată (amplasament / ansamblu):
- Accesibilitatea la căile de comunicație;
- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- Destinația clădirilor;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- Adâncimea apei subterane;
- Parametru seismici caracteristici zonei (zond, grade Ks, Tc¢);
- Echiparea existentă.

4. REGLEMENTĂRI
- Obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- Capacitatea, suprafața desfășurată;
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- Profiluri transversale caracteristice;
- Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului);
- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. CONCLUZII

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	**PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6** Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări. Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București.
Suprafața teren:	**5343 mp**
Beneficiar:	**S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L.** Șos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Ilfov
Proiectant:	**SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București J2006009626409 / 16.04.2025 | RO18758335 e-mail:office@grnstudio.ro
Data elaborării:	**Iunie 2025 (actualizare noiembrie 2025)**
Faza de proiectare:	**PUD**
Proiect nr.:	**547/2025**

Obiectul lucrării:

Prezenta documentaţie de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce serveşte la reglementarea şi zonificarea funcţională a imobilului cu adresa poştală **Strada Dreptății nr. 12, sector 6, Bucureşti**, teren cu o **suprafaţă măsurată de 5343,30 mp** (5680 mp conform acte de proprietate). Pe teren există clădiri edificate pe acesta care urmează a fi desființate. Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 1208/66D din data 20.12.2024 s-a cerut edificarea unei construcții în regim de înălțime Ds+P+2E, ulterior acest regim de înălțime a fost diminuat la o clădire parter înalt și etaj 1 parțial, cu funcțiunea cerută prin cetificatul de urbanism - săli de evenimente, piscină exterioară, anexe, cazare.

Prezenta documentaţie de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București sector 6 și planurilor cadastrale aferente anexe la certificatul de urbanism, scara 1:2000 şi 1:500.

Lucrarea de faţă este elaborată cu respectarea Metodologiei de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării unei investiţii. În baza sa se va elabora proiectul de autorizaţie de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită şi mai completă, concepţia de ansamblu şi de detaliu pentru autorizarea şi executarea lucrărilor de construcţii avute în vedere de către Beneficiar.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu poate modifica documentaţiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reglementează retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare, accesurile auto şi pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6:
Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poştală strada Dreptății nr. 12, se află localizată în partea vestică a limitei administrative a Sectorului 6 între bulevardul Iuliu Maniu la sud și bulevardul Uverturii la nord.

- Concluzii din documentații deja elaborate:

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.
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 reglementări urbanistice este situat în subzona M2 - subzona mixtă, situată în afara limitei zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu densitate mare caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3,0
- RH maxim = P+14E

Imobilul are numărul cadastral 215085 și se află în zona fiscală B.

3. SITUȚIA EXISTENTĂ:

Prezentare zonă studiată.

- Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul din strada Dreptății nr. 12 are o dublă accesibilitate, atât din strada Dreptății pe latura din nord-vest cât și din aleea de acces, racordată la strada Dreptății, în partea de sud-vest a terenului.
Accesul pe teren se face din partea de nord-vest a terenului din strada Dreptății - arteră de circulație de categoria a III-a.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața terenului este de 5343 mp și este ocupată cu construcții în suprafață totală de 645 mp reprezentând 12,07% din suprafața totală a terenului. Terenul are o formă rectangulară.
Limitele terenului:
Distanțele între colțurile terenului, pe laturile mari sunt de 71,08 m pe latura din nord-vest, 74,65 m + 1,25 m pe latura din sud-vest. 70,14 m pe latura din sud-est și 77,24 m pe latura din nord-est.

➢ Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord-Est**, Protoieria Sectorului 6 - bulevardul Uverturii nr. 81 și Serviciul de Ambulanță București-Ilfov, strada Dreptății nr. 15;
- **Sud-Est**, Școala Gimnazială nr. 156 și Gradinița nr. 250, amplasate pe terenuri din strada Dealul Țugulea;
- **Nord-Vest**, domeniul public, strada Dreptății;
- **Sud-Vest**, domeniul public, alee de acces din strada Dreptății.

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Densitatea clădirilor în partea de nord-vest și sud-vest este destul de mare, terenurile fiind ocupate de locuințe colective în mare parte, în schimb în partea de sud-est și nord-est ocuparea terenurilor este redusă, pe aceste terenuri situându-se o gradiniță de stat, o școală gimnazială, clădirea Protoieriei sectorului 6 cât și cladirea Serviciului de Ambulanță București-Ilfov.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcţional ca o zonă presărată cu servicii publice, sănătate, învățământ și cea mai mare parte cu locuire colectivă.

- Destinația clădirilor:

Clădirile existente pe teren au funcțiunea de restaurant, clădiri anexă și piscină. Toate aceste construcții urmează a fi desființate în vederea implementării noului proiect.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform Extrasului de carte funciară nr. 109622/23.10.2024, terenul aparține Consiliului General al Municipiului București, în administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agrement București, iar S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. este firma care a luat în chirie acest teren și construcțiile edificate pe acesta. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului realizat în anul 2018 pe teren se aflau o construcție C1-restaurant în suprafață de 172 mp, un corp de clădire C2 în suprafață de 74 mp, o construție C3-anexă în suprafață de 32 mp și o construcție C4-piscină deschisă în suprafață de 367 mp, construcții aflate pe terenul cu numărul cadastral 215085.

Supfatața terenului este de 5343,30 mp conform măsurători cadastrale și 5680 mp conform acte de proprietate. Terenul este situat în strada Dreptății nr. 12 și are folosinţa actuală curţi-construcţii (teren și construcții).

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Elemente ale cadrului natural

Clima păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele uşoare nuanţe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variaţii evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă şi continentală (din sectorul estic), urmate de cele de origine tropical-maritim şi tropical-continental.
Precipitaţiile cazute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă şi solidă au mari variaţii neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitaţii este de 500-550 ml. Maximul de precipitaţii este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm).

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8_1 conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acţiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic şi în valoarea perioadei de colţ.
Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a acceleraţiei orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul de recunrenţă IMR, corespunzător stării are valoarea $a_g = 0,24g$;
Valoarea perioadei de colţ, $T_c = 1,6$ sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului.

Adâncimea de îngheţ
Conform STAS 6054/1977 teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheţ, Zonarea Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de înghet este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

Probleme de mediu

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potenţial;
- În zona studiată nu există zone afectate de inundaţii datorate revărsării unui curs de apă;
- Pe terenul studiat nu există arbori protejaţi;
- Terenul nu se află în zonă construită protejată;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

- Echiparea edilitară existentă:

Amplasamentul studiat deține racord la rețelele existente de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Proiectul constă în construirea unui imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă:

- 2 de săli de evenimente;
- 2 foyere de acces la sălile de evenimente;
- bucătarie cu zonă de servire, preparare, depozitare, vestiare, grupuri sanitare personal;
- 2 zone de cazare cu grup sanitar inclus;
- grupuri sanitare vizitatori.

Amenajarea incintei:

- clădirea propusă în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial;
- 2 zone de parcare auto cu necesarul de locuri 65 locuri;
- piscină exterioară descoperită.
- spațiu verde amenajat.

- Capacitatea, suprafața desfășurată:

Clădirea propusă în suprafață desfășurată de 1706,00 mp va avea 2 de săli de evenimente a câte 236 de locuri.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Clădirea propusă este amplasată astfel conform reglementărilor impuse prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat:

- Retragerea față de aliniamentul stradal la distanța de **5,00 m**, în partea de nord-vest a terenului, pe alinierea impusă;

- Retragerea față de limita laterală, din partea de nord-est a terenului este de **9,00 m** dar nu mai puțin de 5,00 m până limita de proprietate;

- Retragerea față de limita laterală, din partea de sud-vest a terenului este de **7,50 m** dar nu mai puțin de 5,00 m până limita de proprietate;

- Retragerea față de limita posterioară, din partea de sud-est a terenului este de **16,00 m** dar nu mai puțin 5,00 m până limita de proprietate;

Terenul are o dublă accesibilitate, cu acces auto și pietonal atât pe latura de nord-vest cât și pe latura de sud-vest a terenului.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul principal (auto și pietonal) se face din strada Dreptății de pe latura din nord-vest a terenului. Vor fi organizate 2 zone pentru staționare și garare a automobilelor cu acces auto din strada Dreptății cât și din partea de sud-vest a terenului.
Terenul studiat NU este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism (plansa U - 04).

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

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de **30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

Măsuri pentru protecția mediului. 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.

- Profiluri transversale caracteristice:

Conform caietului de profile de circulație aferent PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, profilul strazii Dreptății se menține ca cel existent dar se reorganizează unde este cazul prin amenajarea locurilor de parcare în lungul profilului. Profilul existent și propus este format în partea dreapta din trotuar cu spații verzi cu lățimea de 3,00 metri, parte carosabilă de 7,00 metri iar pe partea stangă din trotuar cu spații verzi cu lățimea de 3,00 metri. Profilul total are lățimea de 13,00 metri.

- Regimul de construire (suprafețe, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului):

Indicatori urbanistici propusi pt UTR M2

- POT maxim cf. PUZ S6 = 70%
- **POT propus pe soluție** = **35,67%**
- Suprafață construită totală = 1906,00 mp
- CUT maxim cf. PUZ S6 = 3
- **CUT propus pe soluție** = **0,38 mp ADC/mp teren**
- Suprafață desfășurată = 2020,00 mp
- Înălțimea maximă la cornișă = 6,00 m
- Înălțimea maximă totală = 8,00 m
- Regim de înălțime = parter înalt și etaj 1 parțial

Se propune o clădire cu regimul de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, care va fi împarțită în 2 zone pentru evenimente cu 2 spații de cazare și grupuri sanitare aferente, legate prin zonă de pregătire alimentație iar la exterior ca amenajare peisageră este propusă o piscină descoperită în mare parte cu scop ornamental unde se vor amplasa și diferite tipuri de copaci (așa cum este prezentat în planul de reglementări urbanistice aferent PUD Strada Dreptății nr. 12, planșa U - 04).

Bilanț teritorial suprafete teren:

- Suprafață totală teren în proprietate = 5343,00 mp (din măsurători cadastrale)
- Suprafață totală teren în proprietate = 5680,00 mp (din acte)
- Suprafață circulații teren cedat = 0,00 mp
- Suprafață construită clădiri parter = 1644,00 mp
- Suprafață construită etaj 1 parțial = 376,00 mp
- Suprafață construită edificabilă parter = 1906,00 mp
- Suprafață desfășurată = 2020,00 mp
- Suprafață piscină exterioară = 285,00 mp

- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

- 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/internet:

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

5. CONCLUZII

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în Certificatului de urbanism nr. 1208/66D din 20.12.2024 pentru: Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime parter înalt și etaj 1 parțial, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu,
noiembrie 2025

REGISTRUL URBANIȘTILOR RUR Marius-Vasile GĂBUREANU urbanist DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
GRN STUDIO DESIGN S.R.L. ROMÂNIA

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Dreptății nr. 12

1. IDENTIFICAREA PĂRŢILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 156					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**203833**	Str.	**Dealul Țugulea**	nr.:	**35**
modalitate anunțare:	data: **17.11.2025**	Notificare nr. **565**/EP/2025 transmisă prin SCP de Executori Judecătorești Peticaru, Iordache și Asociații		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 2:**

PROTOIERIA SECTOR VI CAPITALĂ					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		B-dul	**Uverturii**	nr.:	**81**
modalitate anunțare:	data: **17.11.2025**	Notificare nr. **566**/EP/2025 transmisă prin SCP de Executori Judecătorești Peticaru, Iordache și Asociații		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 3:**

CENTRU DE SĂNĂTATE MULTIFUNCȚIONAL SFÂNTUL NECTARIE					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**210283**	B-dul	**Uverturii**	nr.:	**81**
modalitate anunțare:	data: **17.11.2025**	Notificare nr. **567**/EP/2025 transmisă prin SCP de Executori Judecătorești Peticaru, Iordache și Asociații		FĂRĂ OBSERVAȚII	

2. MODALITATEA DE ANUNŢARE

Modul de anunţare a celor interesaţi şi cei potenţial afectaţi:

Vecini direcţi:

Notificări vecini	Data notificării:	**17.11.2025**
	Perioada consultării:	**17.11.2025 – 18.12.2025**

Persoane potenţial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	**21.11.2025**
	Perioada consultării:	**21.11.2025 – 22.12.2025**
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	**30.07.2025 - „România Liberă"**

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ŞI DISCUŢII

Locul de întâlnire a celor interesaţi şi cei potenţial afectati cu iniţiatorii planului urbanistic de detaliu şi proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	**0376 204 319**	e-mail:	**prim6@primarie6.ro**

4. CALENDARUL DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	**98742 / 26.09.2025**		
C.T.U.A.T. număr/data:	**7 / 20.10.2025**	Nr. ordinea de zi:	**3**

Consultări/Observații data:	**Nu este cazul**	Modificări data:	**Nu este cazul**
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	**Nu este cazul**
Răspuns data:	**Nu este cazul**	Modificări data:	**Nu este cazul**

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.		C.U.I.	**18758335**
Cu sediul în localitatea:	**București**	Sectorul:	**2**
Strada:	**Mihai Eminescu**	**Nr. 102-104**	
Email:	**office@grnstudio.ro**	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		**urb. Marius-Vasile P. GĂBUREANU**	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT
DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.D. Str. Dreptății nr. 12

1. MODUL DE CONSULTARE ŞI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	**17.11.2025**	Nr. anunţuri*:	**3**	Nr. proprietari anunţaţi:	**3**
Perioada consultării:	**17.11.2025 – 18.12.2025**				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD).				
*transmitere prin poştă, scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative, alte publicaţii					

B.

PANOU :	Montat la data:	**21.11.2025**			
	Perioada consultării panou:	de la data:	**21.11.2025**	până la:	**aprobare**
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	**30.07.2025**	în ziarul	**„România Liberă"**	

C.

Data întâlnirii:	**Nu a avut loc**	Nr. participanţi:	**Nu este cazul**
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	**analizarea proiectului de urbanism de detaliu**		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observaţii şi rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observaţii şi rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

Probleme, observaţii şi rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivaţia pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023, Arhitectul Şef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană înaintează spre aprobare documentaţia de urbanism P.U.D. Str. Dreptății nr. 12.

ARHITECT ŞEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

ILUSTRARE VOLUMETRICA - VEDERE LA NIVELUL OCHIULUI

VEDERE de la NORD spre SUD



VEDERE de la NORD-EST spre SUD-VEST



VEDERE de la NORD-EST spre SUD-VEST

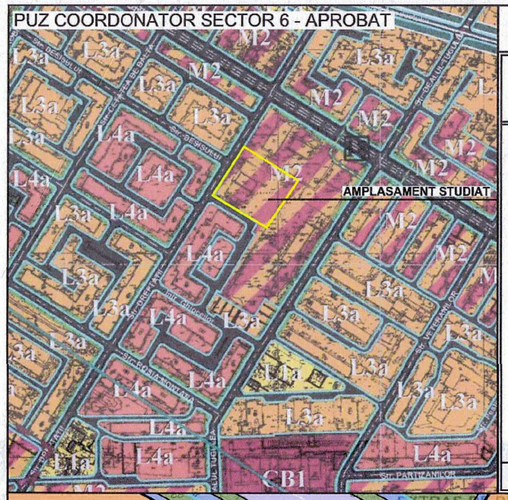


GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2026, CIF RO18758335 www.grnstudio.ro			Titlu Proiect	PUD STRADA DREPTATII NR. 12, BUCURESTI, Construire imobil cu functiunea - sali de evenimente, cu regim de inaltime parter inalt si etaj 1 partial, piscina exterioara, anexe, cazare.				
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Jud. Ilfov				
Sef Proiect	urb. Marius Gaburearu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA				
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu							
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa	
			547/2025	11.2025	P.U.D.	-	U - 06	

PUD STRADA DREPTATII NR. 12 SECTOR 6, BUCURESTI, NC 215085

REGLEMENTARI URBANISTICE

PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



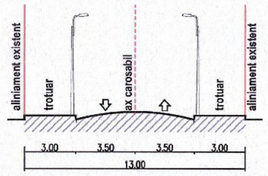
Limita de proprietate (1cc)
Tabel puncte de coordonate Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	327037.143	581985.598	28.622
2	327021.992	582009.881	23.436
3	327009.414	582029.656	6.336
4	327006.073	582035.039	17.455
5	326996.871	582049.871	2.222
6	326995.024	582048.635	13.256
7	326984.008	582041.261	54.661
8	326938.583	582010.858	1.249
9	326939.211	582009.778	8.463
10	326943.467	582002.463	6.256
11	326946.873	581997.215	5.559
12	326949.894	581992.548	17.229
13	326958.792	581977.794	35.901
14	326977.785	581947.328	28.858
15	327002.283	581962.580	40.759
16	327036.966	581983.990	1.471
17	327038.275	581984.662	1.469

S (1cc)=5343.30mp P=293.204m

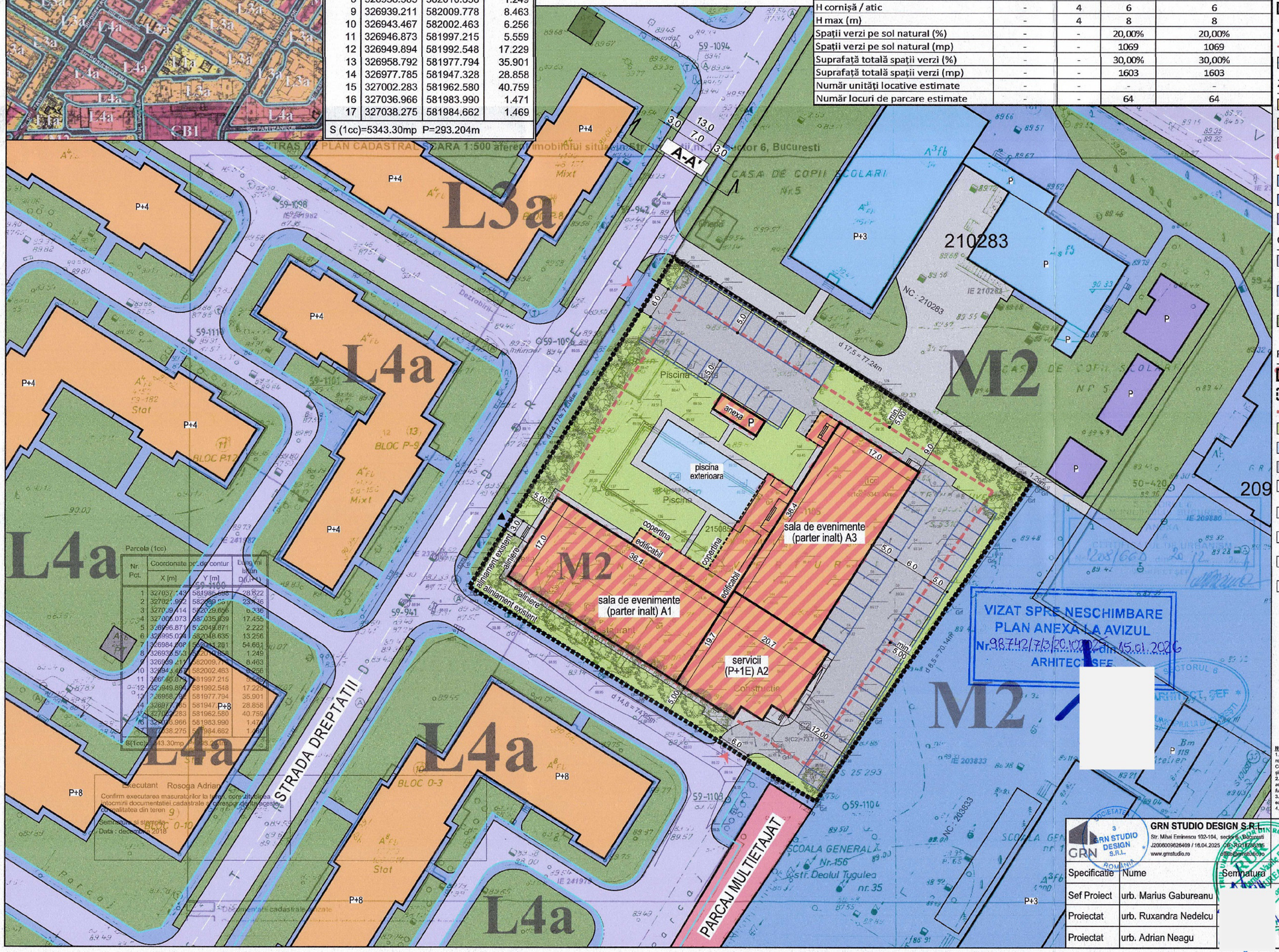
PROFIL TRANSVERSAL cf. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 EXISTENT si MENTINUT

STRADA DEPRTATII | PROFIL TRANSVERSAL A-A', SCARA 1:250



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	PUZ SECTOR 6 UTR M2	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren	5343	5343	5343	5343
Suprafață circulații teren cedat	-	-	-	-
Suprafață teren rămas	-	-	-	-
P.O.T. (teren inițial)	-	-	35.67%	35.67%
C.U.T. (teren inițial)	-	-	0,30	0,30
Suprafață construită (Sc)	-	996	1906	1906
Suprafață desfășurată (Sd)	-	996	2020	2020
P.O.T. (teren rămas)	70%	62,29	35.67%	35.67%
C.U.T. (teren rămas)	3.0	0,62	0,38	0,38
Rh maxim	P+14E	Parter	P si P+1E	P si P+1E
H cornișă / atic	-	4	6	6
H max (m)	-	4	8	8
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20,00%	20,00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	1069	1069
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30,00%	30,00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	1603	1603
Număr unități locative estimate	-	-	-	-
Număr locuri de parcare estimate	-	-	64	64



Parcela (1cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	327037.143	581985.598	28.622
2	327021.992	582009.881	23.436
3	327009.414	582029.656	6.336
4	327006.073	582035.039	17.455
5	326996.871	582049.871	2.222
6	326995.024	582048.635	13.256
7	326984.008	582041.261	54.661
8	326938.583	582010.858	1.249
9	326939.211	582009.778	8.463
10	326943.467	582002.463	6.256
11	326946.873	581997.215	5.559
12	326949.894	581992.548	17.229
13	326958.792	581977.794	35.901
14	326977.785	581947.328	28.858
15	327002.283	581962.580	40.759
16	327036.966	581983.990	1.471
17	327038.275	581984.662	1.469

S(1cc)=5343.30mp P=293.204m

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXA LA AVIZUL
Nr.98742/7/3/20.10.2025 din 15.01.2026
ARHITECT SEF

LEGENDA

Scara grafica 1:500
1cm pe plan=5m pe teren
0 5 10 15

LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
- LIMITE CADASTRALE
- CONTUR CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT STRADAL
- ALINIERE CLADIRI
- LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA L3a
- LOCUIRE COLECTIVA L4a
- SERVICII
- ZONA MIXTA M2
- SANATATE
- INVATAMANT
- CULTE

CIRCULATII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- SPATII VERZI PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE
- CLADIRE PROPUSA
- CONTUR COPERTINA
- EDIFICABIL MAXIM DE CONSTRUIRE
- SPATIU VERDE NATURAL
- PISCINA EXTERIOARA
- CIRCULATII CAROSABILE LA SOL
- LOCURI DE PARCARE LA SOL
- 5.0 RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES PIETONAL PE TEREN
- AMENAJARE VERDE - COPACI

NOTĂ:
1. Indicatorii urbanistici: CUT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea / 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;
2. Parcarea și garajarea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 68/2006 art.5: *"parcarea și garajarea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, 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;*
3. Actualizarea planului s-a facut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth;
4. Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 5343 mp; numar cadastral 215085.

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti
J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO47756995
www.grnstudio.ro

Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		
Proiectat	urb. Adrian Neagu		

Titlu Proiect	**PUD STRADA DERPTATII NR. 12, BUCURESTI, SECTOR 6** **Construire imobil cu functiunea de sali de evenimente, cu regim de inaltime Parter inalt, piscina exterioara, anexe, cazare.**
	S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. **Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Jud. Ilfov**
Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa
547/2025	11.2025	P.U.D.	1 /500	U - 04