PUD BD. IULIU MANIU NR. 537

SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 233875

REGLEMENTARI URBANISTICE

Inventar de Coordonate
Bd. Iuliu Maniu nr. 537

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
602	326067.227	577433.144	193.925
603	326026.730	577243.495	30.236
604	326053.047	577228.607	19.449
605	326071.385	577222.128	3.204
606	326070.356	577219.094	74.283
607	326142.253	577200.418	16.478
608	326158.239	577196.421	18.641
609	326176.513	577192.739	18.318
610	326194.800	577191.670	20.945
611	326215.698	577190.261	15.057
612	326230.728	577191.168	11.922
613	326242.497	577193.070	14.420
614	326256.558	577196.268	15.766
615	326271.927	577199.786	10.322
616	326281.953	577202.241	8.533
617	326290.241	577204.270	9.222
618	326298.751	577207.822	18.441
619	326315.138	577216.280	189.306
620	326291.552	577404.111	142.995
621	326149.740	577422.465	48.958
622	326101.187	577428.749	34.243

S(2)=55657.26mp P=914.665m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA - BD. IULIU MANIU NR. 537

	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus	Total existent + Propus
	UTR M2	UTR M2	UTR M2	UTR M2
Suprafață totală teren	55657.00	55657.00	55657.00	55657.00
Suprafață circulații teren cedat	-	-	264.00	264.00
Suprafață teren rămas	- - -	- - -	55393.00	55393.00
P.O.T. (teren inițial)	70	-	24.01	24.01
C.U.T. (teren inițial)	3(+0.5)	-	2.73	2.73
Suprafață construită (Sc)	-	-	13366.00	13366.00
Suprafață desfășurată (Sd)	-	-	152129.00	152129.00
P.O.T. (teren rămas)	70	-	24.13	24.13
C.U.T. (teren rămas)	3(+0.5)	-	2.75	2.75
Rh maxim	P+14	-	3S+P+11ED	3S+P+11ED
H cornișă / atic	-	-	42	42
H max (m)	-	-	45	45
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20.00	20.00
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	11078.60	11078.60
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30.00	30.00
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	16617.90	16617.90
Număr unități locative estimate	-	-		
Număr locuri de parcare estimate	-	-	402 (la sol)	402 (la sol)

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, LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA TEREN REZULTAT
- CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA UTR
- LINII CFR

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA
- COMERT / SERVICII
- ZONA FEROVIARA
- UTR M2
- UTR M3
- INVATAMANT
- SPORT

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

REGLEMENTARI URBANISTICE
- LOCUINTE COLECTIVE
- CONTUR SUBSOL
- PARTER COMERCIAL
- SPATIU VERDE PE SOL NATURAL
- SPATIU VERDE PESTE SUBSOL
- SPATIU AMENAJAT JOACA SI SPORT
- AMENAJARE COPACI PROPUSI IN INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
- LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN INCINTA
- RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCESE AUTO PE TEREN
- ACCESE AUTO IN SUBSOL
- ACCESE PIETONALE PE TEREN
- RESTRICTIE DE CONSTRUIRE - ZONA CONDUCTE
- SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE, PROPUSA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULATII PUBLICE

EXTRAS PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT_2016

EXTRAS IMAGINE SATELIT GOOGLE EARTH

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 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 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 teren conform certificat de urbanism:
Bd. Iuliu Maniu nr. 537 = 55657 mp; NC 233875.

GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII INVATAMANT, SPATII SANATATE, ZONA PENTRU SPORT, UNITATI ALIMENTATIE PUBLICA SI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE INALTIME 3S+P+11ED Bucuresti, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 537		
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. si S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. Str. Grozavesti nr. 54F, sect. 6, Bucuresti si Str. Libertatii nr. 1, Balaceanca, Cernica		
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE v1		
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu					
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 573/2026	Data 10.2026	Faza P.U.D.	Scara 1/500	Nr. Plansa U - 03







GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, Bucureşti
J2006009626409/16.04.2025 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 537, SECTOR 6, BUCURESTI

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII ÎNVĂȚĂMÂNT, SPAȚII SĂNĂTATE, UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+E11DUPLEX, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, STAȚII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.

Beneficiari:
S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L.

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**
Dată elaborare: **Oct. 2026**
Faza de proiectare: **P.U.D.**
Nr. proiect: **573/2026**

Obiectiv: **PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 537, SECTOR 6, BUCUREȘTI** –

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII ÎNVĂȚĂMÂNT, SPAȚII SĂNĂTATE, UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+E11DUPLEX, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, STAȚII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.

Adresă: **BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 537,**

SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 233875.

Beneficiari: **S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L.**

Strada Libertății nr. 1, comuna Cernica, sat Bălăceanca, județul Ilfov.

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	**PUD BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 537, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 233875.** CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII ÎNVĂȚĂMÂNT, SPAȚII SĂNĂTATE, UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+E11DUPLEX, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, STAȚII DE TRANSPORT ÎN COMUN, DRUMURI ȘI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.
1.2. Amplasament:	**BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 537, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 233875.**
1.3. Suprafață teren:	55657,00 mp conform acte de proprietate și **55657,00 mp** conform măsurători cadastrale
1.4. Beneficiar:	**S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L.** Strada Libertății nr. 1, comuna Cernica, sat Bălăceanca, județul Ilfov
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:	Oct. 2026
1.7. Faza de proiectare:	**PUD**
1.8. Proiect nr.	**573/2026**

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiţiei:

Prezenta documentaţie de urbanism (PUD) are ca obiect: construirea unui ansamblu cu funcțiune mixtă: locuințe colective, spații comerciale, spații învățământ, spații sănătate, unități de alimentație publică și servicii, cu regim maxim de înălțime 3S+P+E11duplex, amenajare terenuri sportive,

platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, stații de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.
Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați, pe terenurile în suprafață totală de 55657,00 mp conform măsurători cadastrale și a extraselor de carte funciară actualizate în anul 2025, terenurile sunt amplasate pe strada bulevardul Iuliu Maniu nr. 537, sector 6, București, NC 233875.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul este situat în municipiului București, sectorul 6, pe bulevardul Iuliu Maniu la numărul 537 și are categoria de folosință - curți/construcții. Conform certificatului de urbanism cu nr. 595/84M din 22.07.2026, ternul este proprietatea S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. cu adresa în strada Libertății nr. 1, comuna Cernica, sat Bălăceanca, județul Ilfov. Amplasamentul este format dintr-un teren amplasat pe bulevardul Iuliu Maniu nr. 537, NC 233875, sector 6, București.

2.3. Regimul tehnico-economic:

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

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

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

Imobilele au numerele cadastrale 212281, 212439, 212437 și se află în zona fiscală B.

Terenurile din strada Preciziei numerele 46, 48, 52-54 sunt afectate de circulațiile propuse prin documentația **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

2.4. Vecinătăţile terenului:

Terenul studiat, identificat prin nr. cad. 233875 are o formă neregulată și următoarele vecinătăți:

la nord: teren proprietate privată, fără nc;

la est: terenurile din strada Preciziei numerele 46, 48, 52-54;

la sud: terenurile din strada Preciziei numerele 46, 48, 52-54

la vest: teren din categoria drum.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București, în proximitatea șoselei de Centură-vest a Capitalei, în cartierul Militari-Preciziei și are o suprafață totală măsurată de 55567,00 mp conform acte de proprietate și măsurători cadastrale. Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt servicii de infrastructură de transport public și servicii de depozitare. Terenul este liber de construcții. Ca amplasare se situează între str. Preciziei în partea de Est, proprietăți private/publice în partea de Nord, șoseaua de centură a municipiului București în partea de Vest și depoul Metrorex – Preciziei în partea de Sud.

Accesul pe teren se face prin terenurile din strada Preciziei cu numerele 46, 48, 52-54 dar are deschidere la drum și pe toată latura din vest a terenului.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unui ansamblu de locuințe cu regimul de înălțime 3 subsoluri, parter și 11 etaje duplex (locuințe colective, clădire spațiu comercial S+P+2E, spații comerciale la parterul și etajul blocurilor adiacente strazii Preciziei și parcaj auto), 10 etaje și etajul 11 duplex pentru locuințe iar în partea de vest a terenului este propusă o unitate de învățământ.

Circulații și accese:

Terenurile studiate cu numerele cadastrale sunt afectate de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări urbanistice anexă la documentația de urbanism.

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

Prevederi PUD:

Unitate teritorială de referință conform PUZ Coordonator sector 6:

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

- Regim de construire: izolat.
- Funcțiuni predominante în zonă: servicii si depozitare.
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri laterale și spate de lot pentru clădirile propuse:

Pentru terenul bulevardul Iuliu Maniu nr. 537, NC 233875

- Spre NORD la minim 8.50 metri până la limita de proprietate;
- Spre EST la minim 5.50 metri până la limita de proprietate;
- Spre SUD la minim 8.50 metri până la limita de proprietate;
- Spre VEST la minim 14.50 metri până la noul aliniament.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:

Bulevardul Iuliu Maniu nr. 537 (UTR M2)

● Suprafață totală teren	= 55657.00 mp
● Suprafață teren cedat	= 264.00 mp
● Suprafață teren rămas	= 55393.00 mp
● POT maxim	= 70%
● POT propus pe soluție	= 24.13%
● Suprafață construită	= 13366.00 mp
● CUT maxim	= 3.0 (+0.5) mp ADC/mp teren
● CUT propus pe soluție	= 2.75%
● Suprafață desfășurată	= 152129.00 mp
● Înălțimea maximă față de CTA	= 45.00 m
● Regim de înălțime maxim	= 3S+P+11EDuplex

Pe terenul amplasat în UTR M2 este propus un ansamblu de locuințe colective format din 9 blocuri, corpuri notate de la C17 la C20 și de la C26 la C30, cu regimul de înălțime 3S+P+E11Duplex. Pe acest teren va mai fi amplasată o unitate de învățământ corp C21 cu regimul de înălțime S+P+4E, care va avea amplasat adiacent și un corp C22 - sala de sport S+P cu terenuri pentru sport (cf. plan reglementări urbanistice aferent PUD). Pentru acest teren este propus un număr de 402 de locuri de parcare amplasate la sol iar restul de locuri de parcare pentru a acoperi necesarul vor fi amenajate în subsolurile auto propuse.

Bilanț teritorial cu suprafețe totale

● Suprafață teren în proprietate	= 55657.00 mp
● Suprafață circulații teren cedat	= 264.00 mp
● Suprafață teren rămas	= 55393.00 mp
● Suprafață construită la sol	= 13366.00 (24.13% din terenul ramas)
● Suprafață circulații auto, pietonale, parcări	= 25409.10 mp (45.87% din total teren)
● Suprafață spații verzi peste subsol	= 5539.30 mp (10% din terenul ramas)
● Suprafață spații verzi pe teren natural	= 11078.60 mp (20% din terenul ramas)
● Suprafață totală spații verzi	= 16617.90 mp (30% din terenul ramas)

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.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unor posturi de transformare electrice.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite din centralele termice proprii de bloc, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare si fotovoltaice, 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. Protecţia mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. Este propus un procent de min. 20% de spațiu verde pe teren natural și un procent de min. 10% de spațiu verde pe teren peste subsol.

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.

2.9. Concluzii:

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea obţinerii avizelor menționate în certificatului de urbanism nr. 595/84M din 22.07.2026 pentru terenul bulevardul Iuliu Maniu nr. 537, sector 6, București, nc 233875, pentru construire ansamblu cu funcțiune mixtă: locuințe colective, spații comerciale, spații învățământ, spații sănătate, unități de alimentație publică și servicii, cu regim maxim de înălțime 3S+P+E11Duplex, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, stații de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu, oct. 2026

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 595/84M **din** 22.07. **2026**

ÎN SCOPUL: construire ansamblu locuințe colective cu funcțiune mixtă: locuințe colective, spații comerciale și servicii, spații învățământ, spații sănătate, unități de alimentație publică, servicii cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+E11 duplex, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, stații de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin** cu domiciliul / sediul în județul _ **Ilfov** _, municipiul / orașul / comuna _ **Cernica** _, satul / sectorul _ **Bălăceanca** _, cod poștal _ - _, str. _ **Libertății** _ nr. _ **1** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **53430** _ din _ **06.04.2026** _,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _, b-dul _ **Iuliu Maniu** _ nr. _ **537** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobilul este situat în intravilan.
Conform Extrasului de Carte funciară nr. 31906/03.04.2026, (cota de 71,864%) și S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. (cota de 28,136%) dețin teren în suprafață de 55.657 mp, număr cadastral 233875, din imobilul pentru care se folosește nr. 537 pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 233875 cu Încheierile nr. 30193/16.04.2020 (convenție), nr. 53240/21.07.2020 (notare Dispozitiv Sentință civilă nr. 3028 din 13.04.2010, pronunțată de Judecătoria Sectorului 6, prin care se constată nul absolut Titlu de proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor din data de 05.02.2004), nr. 35195/02.04.2025 (notare Încheiere de completare la Actul de dezlipire și partaj voluntar autentificat sub nr. 1292/27.11.2018 privind stabilirea cotelor ce le revin din imobil) și nr. 46722/08.05.2025 (convenție).
Cu Încheierea nr. 30193/16.04.2020 se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea S.C. AKCENT LAND DEVELOPMENT S.R.L..
Cu Încheierea nr. 31169/27.04.2020 se notează Certificatul emis de B.E.J. în Dosarul de executare nr. 69/2020, în favoarea S.C. AKCENT LAND DEVELOPMENT S.R.L..
Cu Încheierea nr. 38167/29.05.2020 se notează urmărirea silită în Dosarul de executare nr. 69/2020, asupra cotei părți deținute de în favoarea S.C. AKCENT LAND DEVELOPMENT S.R.L..
Cu Încheierea nr. 39759/05.06.2020 se notează urmărirea silită în Dosarul de executare nr. 69/2020, asupra cotei deținute de în favoarea S.C. AKCENT LAND DEVELOPMENT S.R.L..
Cu Încheierea nr. 63818/06.07.2023 se notează existența litigiului în Dosarul nr. 8973/3/2023 privind reclamanții în contradictoriu cu STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANȚELOR PUBLICE și MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin Primar General având ca obiect acțiunea în constatare respectiv: constatarea dreptului de proprietate al reclamațiilor asupra terenului intravilan în suprafață de 55.657 mp, identificat cu numărul cadastral 233875.
Atenție! Imobilul nu are reglementat accesul la cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC
Existent: teren în suprafață de 55.657 mp.
Se solicită: construire ansamblu locuințe colective cu funcțiune mixtă: locuințe colective, spații comerciale și servicii, spații învățământ, spații sănătate, unități de alimentație publică, servicii cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+E11 duplex, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, stații de transport în comun, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.
Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3 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.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul parcelelor cu lăţimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obţinerea avizului INSPECTORATULUI PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ „DEALUL SPIRII" BUCUREŞTI-ILFOV.

Terenul este afectat de circulaţiile prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării construcţiilor cu înălţimi mai mari de 45,00 m se va obţine avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române.

Terenurile sunt situate parţial în zona infrastructurii feroviare publice şi în zona de protecţie a acesteia.

Terenul este afectat de prezenţa în subteran a echipamentelor edilitare majore - reţea tehnologică - şi de zona de protecţie sanitară a acesteia, severitatea afectării va fi stabilită prin aviz al S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A..

Se permite executarea lucrărilor de construire a unui ansamblu locuinţe colective cu funcţiune mixtă: locuinţe colective, spaţii comerciale şi servicii, spaţii învăţământ, spaţii sănătate, unităţi de alimentaţie publică, servicii cu regim maxim de înălţime 2S+P+10E+E11 duplex, amenajare terenuri sportive, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, staţii de transport în comun, drumuri şi amenajări circulaţii carosabile şi pietonale, amenajări parcări subterane şi la sol, amenajări spaţii verzi, 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 al terenului şi 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 mp ADC/mp teren.

Posibilităţi de depăşire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa transferată în domeniul public.

Condiţii de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafaţa desfăşurată construită şi suprafaţa parcelei;
- 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 suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei 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 suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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

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 excavaţie cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafaţa terenului situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcţii noi pe suprafeţe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiţionată de amenajarea de spaţii verzi cu suprafaţa de **cel puţin 30%** din suprafaţa totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puţin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri şi Agrement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 6; se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor, arborii importanţi existenţi având peste **4,00** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15,00** cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4** locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20** metri înălţime; spaţiile libere din faţa construcţiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spaţiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament şi nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât dacă retragerea este mai mare de **11,00** metri şi exista o bandă de cel puţin **5,00** metri paralelă cu faţada este tratată ca spaţiu liber circulaţiei pietonale sau spaţiu plantat; spaţiul dintre aliniament (limita dintre proprietate şi domeniul public) şi alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spaţiu verde sau spaţiu liber circulaţiei pietonale;

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- împrejmuirile interioare nu vor depăşi înălţimea împrejmuirii terenului;
- împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente cu o înălţime de maxim **2,00** metri şi cu un soclu opac de **0,60** metri;

- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- împrejmuirile limitelor laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de **2,50** metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulaţiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu şi va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului şi fără a cere daune materiale şi/sau morale emitentului autorizaţiei de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 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. 11 alin. (7)** Se pot executa fără autorizaţie de construire:

e) - lucrări de branşamente şi racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizaţia administratorului drumului.

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 urbanism (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 realizarea 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.

Nr. înreg. **53430** din **06.04.2026**

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; 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 România S.A.
☐ alimentare cu energie termică
◙ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele S.R.L.
☐ telefonizare
◙ salubritate - S.C. URBAN S.A.
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:
◙ acord unic
◙ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră
◙ aviz C.N.C.F. „C.F.R." S.A.
◙ aviz S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A.
◙ acord coproprietar
◙ acord deţinător drept de ipotecă

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): ◙ certificat de numerotare (atribuire număr poştal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ◙ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ◙ studiu geotehnic; ◙ studiu de însorire; ◙ 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): acord unic, timbru de arhitectură, autorizaţie de construire.

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, **SECRETAR GENERAL,**

PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN **DEMIREL SPIRIDON**

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
PRIMAR

ARHITECT ŞEF,

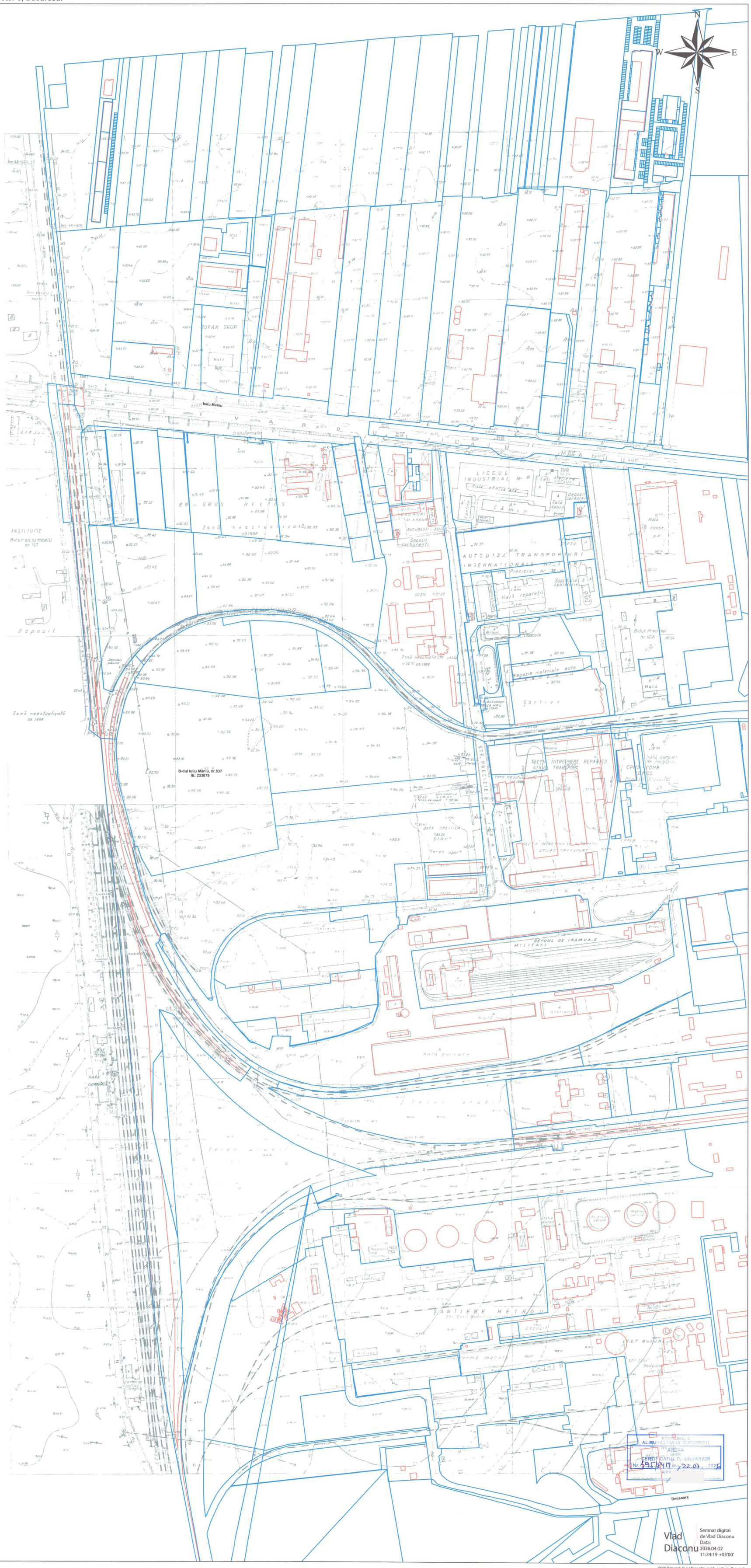
ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **arh. Dimitrie Mitrache**

Achitat taxa de __ **569,00** __ lei, conform O.P. nr. __ **291** __ din __ **03.04.2026** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poştă la data de _____

Nr. înreg. **53430** din **06.04.2026**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in B-dul Iuliu Maniu, nr.537, sector 6, Bucuresti.



-- Documentatii cadastrale avizate
-- Construcții inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 02.04.2026
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in B-dul Iuliu Maniu, nr.537, sector 6, Bucuresti.

N
W E
S

IE: 234003
IE: 224412
IE: 212281
IE: 206812
IE: 233876
IE: 241529
537
B-dul Iuliu Maniu, nr.537
IE: 233875
IE: 237624
IE: 212281
IE: 212439
IE: 212437
IE: 237500
IE: 240752
IE: 224414
IE: 200509
IE: 240752

Bornă C.F.R.
Vana păcură
Vana pacura
Depuneri pământ
km 67+900
km 0+100
km 67+800
78-569
78-570
78-571
78-572
78-573
78-574
78-575
78-584
Platformă de depozitare de beton
Platformă de depozitare de beton
Platformă de depozitare de beton
Platformă de depozitare de beton
Platformă de productie de beton
Platformă beton
Grup sanit 47
C.T. 56
Magazie 40
Magazie 58
Magazie, ateliere, hală 1747
Atelier 207
Magazie fînă
S. C. „S O P M E T" S. A.
Bd. Ghencea, Nr. 36
S. 21047 m.p
15A
36

S T R A D A T U D O R A R G H E Z I
L i n i e i n c a r c a r e m e t r o u

z a t ă
n e a c t u a l i z a t ă 09. 1989

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 595/847 din 22.07.2025
ARHITECT ...

Vlad Diaconu
Semnat digital de Vlad Diaconu
Data: 2026.04.02 11:34:01 +03'00'

– Documentatii cadastrale avizate
– Construcții inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 02.04.2026
Intocmit: Diaconu Vlad