PUD STRADA PRECIZIEI NR. 15A
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 207046

REGLEMENTARI URBANISTICE

PUD IN CURS DE AVIZARE
STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437

STRADA PROPUSA CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6

STRADA PRECIZIEI

M3

M3

T2

UTR M2 - C2
S+P+2E

UTR M3 - S1
S+P+2E

UTR M3 - S2
P+1E

UTR M3 - S3
P+1E

ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PUBLICE - 100 m

C-C'

C-C'

LEGENDA

Scara grafica 1:500
Nr de plan/Nr pt pe lansa

LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD SI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD, LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA TEREN REZULTAT
- CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA UTR
- LINII CFR

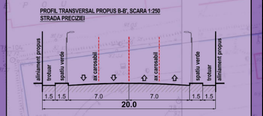
ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUIRE COLECTIVA
- COMERT / SERVICII
- ZONA FEROVIARA
- UTR M2
- UTR M3
- INVATAMANT
- SPORT

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
- COMERT / SERVICII
- 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
- 5.0 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

PROFILE TRANSVERSALE
conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS B-B', SCARA 1:250
STRADA PRECIZIEI



PROFIL TRANSVERSAL C-C', SCARA 1:250
MODERNIZARE STRADA



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - STRADA PRECIZIEI NR. 15A

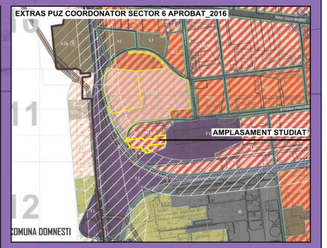
	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus	Total existent + Propus
	UTR M3	UTR M3	UTR M3	UTR M3
Suprafață totală teren	13068.00	13068.00	13068.00	13068.00
Suprafață circulații teren cedat	-	-	0.00	0.00
Suprafață teren rămas	-	-	13068.00	13068.00
	-	-		
P.O.T. (teren inițial)	60	12.16	13.74	13.74
C.U.T. (teren inițial)	2.5(+0.5)	0.12	0.37	0.37
Suprafață construită (Sc)	-	1589	1796.00	1796.00
Suprafață desfășurată (Sd)	-	1589	4876.00	4876.00
P.O.T. (teren rămas)	60	12.16	13.74	13.74
C.U.T. (teren rămas)	2.5(+0.5)	0.12	0.37	0.37
Rh maxim	P+4	PARTER	S+P+2E	S+P+2E
H cornișă / atic	-	-	12	12
H max (m)	-	-	15	15
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20	20
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	2613.60	2613.60
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30	30
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	3920.40	3920.40
Număr unități locative estimate	-	-	-	-
Număr locuri de parcare estimate	-	-	65 (la sol)	65 (la sol)

Inventar de Coordonate - Str. Preciziei nr. 15A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
623	325873.028	577336.795	18.474
624	325864.409	577353.135	5.412
625	325859.115	577354.260	71.451
626	325869.170	577425.000	11.322
627	325870.815	577436.202	12.643
628	325858.325	577438.163	73.626
629	325867.481	577511.217	13.250
630	325880.654	577509.792	42.395
631	325886.179	577551.825	1.200
632	325887.369	577551.669	1.862
633	325887.588	577553.518	1.839
634	325885.891	577554.226	10.299
635	325887.291	577564.429	6.081
636	325888.110	577570.455	7.323
637	325889.106	577577.710	15.802
638	325873.319	577578.397	25.281
639	325848.195	577581.207	12.152
640	325836.044	577581.368	39.783
641	325830.332	577541.997	2.035
642	325832.361	577541.837	75.791
643	325821.765	577466.790	26.956
644	325794.980	577469.821	6.482
645	325796.211	577476.185	17.454
646	325778.862	577478.096	28.055
647	325773.885	577450.486	14.021
648	325787.898	577450.946	18.246
649	325788.299	577432.704	28.243
650	325816.280	577428.868	63.988
651	325808.070	577365.409	33.001
652	325832.793	577343.549	5.322
653	325837.997	577342.433	24.775
654	325862.221	577337.236	5.826
655	325868.040	577336.947	4.990

S(4)=13068.25mp P=725.380m

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: Strada Preciziei nr. 15A = 13068 mp; NC 207046.

GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 152-154, etaj 6, Bucuresti J40/9399/2004 RO16435320 CF: RO16435320 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect	CONSTRUIRE COMPLEX CU SPATII COMERCIALE, SERVICII, AGREMENT, TERENURI DE SPORT, CU REGIM DE INALTIME S+P+2E Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei nr. 15A		
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. Str. Libertatii nr. 1, Balacenca, Cernica		
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Piansa	REGLEMENTARI URBANISTICE v1		
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu					
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 673/2026	Data 10.2026	Faza P.U.D.	Scara 1/500	Nr. Piansa 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 STRADA PRECIZIEI NR. 15A, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CONSTRUIRE COMPLEX CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, AGREMENT, TERENURI DE SPORT, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, DRUMURI ŞI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ŞI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ŞI ORGANIZARE EXECUŢIE LUCRĂRI.

Beneficiar:
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 STRADA PRECIZIEI NR. 15A, SECTOR 6, BUCUREȘTI** –
CONSTRUIRE COMPLEX CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, AGREMENT, TERENURI DE SPORT, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, DRUMURI ŞI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ŞI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ŞI ORGANIZARE EXECUŢIE LUCRĂRI.

Adresă: **STRADA PRECIZIEI NR. 15A, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 207046.**

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 STRADA PRECIZIEI NR. 15A,** **SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 207046 –** CONSTRUIRE COMPLEX CU SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, AGREMENT, TERENURI DE SPORT, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POSTURI TRAFO, DRUMURI ŞI AMENAJĂRI CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI PARCĂRI SUBTERANE ŞI LA SOL, AMENAJĂRI SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE ŞI ORGANIZARE EXECUŢIE LUCRĂRI.
1.2. Amplasament:	**STRADA PRECIZIEI NR. 15A,** **SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 207046.**
1.3. Suprafață teren:	**13.068,00 mp** conform măsurători cadastrale
1.4. Beneficiar:	**S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. si** 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:

Construirea unui complex cu spații comerciale, servicii, agrement, terenuri de sport, cu regim maxim de înălțime S+P+2E, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri şi amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane şi la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie lucrări. Se păstrează

indicatorii urbanistici aprobați, pe terenul în suprafață de 13.068 mp conform măsurători cadastrale și a extraselor de carte funciară actualizate în anul 2025, terenurile sunt amplasate pe strada Preciziei nr. 15A, sector 6, București, NC207046.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul este situat în municipiului București, sectorul 6, pe strada Preciziei la numărul 15A și are categoria de folosință - curți/construcții, teren și construcții. Conform certificatului de urbanism cu nr. 1326/101P din 22.12.2025, terenul este proprietatea societăților 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 pentru adresa strada Preciziei nr. 15A, teren cu numărul cadastral 207046.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenurilor 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 următoarele subzone urbanistice:

M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălțimi maxime de P+4 niveluri.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc.

C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul are numarul cadastral 207046 și se află în zona fiscală B.

Terenul din strada Preciziei nr. 15A nu este afectat 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. 207046, are forma neregulata și următoarele vecinătăți:

la nord: teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice;

la nord-est: teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice;

la sud: teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice;

la vest: teren proprietate a persoanelor fizice sau juridice.

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 13.068,00 mp conform acte de proprietate si 13.068,00 mp conform măsurători. Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt servicii de infrastructură de transport public și servicii de depozitare. Terenul are construcții edificate pe acesta care urmează sa fie desființate. Suprafața construită a clădirilor existente pe teren este 1589 mp (POT=12.16%) și suprafața desfășurată este 1589 mp (CUT=0.12). Ca amplasare se situează între strada Preciziei în partea de nord-est a terenului și proprietăți private/publice în partea de nord si nord-vest a terenului; Șoseaua de Centură a municipiului București se află în partea de vest a terenului iar depoul Metrorex – Preciziei este amplasat în partea de sud și sud-est.

Accesul pe teren se face din partea de nord-vest a amplasamentului, dintr-un drum de pământ, cu posibilitatea unei legături și din partea de nord-est a terenului.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Construirea unui complex cu spații comerciale, servicii, agrement, terenuri de sport, cu regim maxim de înălțime S+P+2E, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri şi amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane şi la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie lucrări.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu numarul cadastral 207046 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.

- Planul cu circulațiile propuse poate fi analizat din plansa de reglementări urbanistice anexă la documentația de urbanism. **Parcarea și gararea** autovehiculelor se va realiza în incinta proprie și va 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:

- M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălțimi maxime de P+4 niveluri.
- P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole etc.
- C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

- 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:

- Spre NORD la minim 3.50 metri până la limita de proprietate;
- Spre EST la minim 5.00 metri până la limita de proprietate;
- Spre SUD la minim 5.00 metri până la limita de proprietate;
- Spre VEST la minim 5.50 metri până la limita de proprietate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:

- Suprafață teren = 13068.00 mp
- Suprafață teren cedat = 0.00 mp
- Suprafață teren rămas = 13068.00 mp
- POT maxim = 60%
- POT propus pe soluție = 13.74%
- Suprafață construită = 1796.00 mp
- CUT maxim = 2.5 (+0.5) mp ADC/mp teren
- CUT propus pe soluție = 0.37 mp ADC/mp teren
- Suprafață desfășurată = 4876.00 mp
- Înălțimea maximă față de CTA = 12.00 m
- Regim de înălțime maxim = S+P+2E

Pe terenul amplasat în UTR M3 este propusa construirea unui complex cu spații comerciale, servicii, agrement, terenuri de sport, cu regim maxim de înălțime S+P+2E, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri şi amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane şi la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie lucrări. Pentru acest teren este propus un număr total de 65 de locuri de parcare amplasate la sol și la subsol.

Bilanț teritorial cu suprafețe

- Suprafață teren în proprietate = 13068.00 mp
- Suprafață circulații teren cedat = 0 mp
- Suprafață teren rămas = 13068.00 mp
- Suprafață construită = 1796.00 mp (13.74% din total teren)
- Suprafață circulații auto, pietonale, parcări = 7351.60 mp (56.26% din total teren)
- Suprafață spații verzi peste subsol = 1306.80 mp (10% din total teren)
- Suprafață spații verzi pe teren natural = 2613.60 mp (20% din total teren)
- Suprafață totală spații verzi = 3920.40 mp (30% din total teren)

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. 1326/101P din 22.12.2025, pentru construirea unui complex cu spații comerciale, servicii, agrement, terenuri de sport, cu regim maxim de înălțime S+P+2E, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri şi amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane şi la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie lucrări.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu, Oct.2026

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1326/101P **din** 22.12. **2025**

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective cu spații comerciale și servicii) cu regim maxim de înălțime 2S+P+E11 duplex, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, 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. _ **53553** _ din _ **08.07.2025** _,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _, str. _ **Preciziei** _ nr. _ **15A** _, 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 Contractului de vânzare autentificat de notarul public sub nr. 546/18.04.2024 și a Extrasului de Carte funciară nr. 66402/30.06.2025, S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - magazie - număr cadastral 207046-C1, C2 - magazie - număr cadastral 207046-C2, C3 - depozit materiale - număr cadastral 207046-C3, C4 - hală depozit materiale - număr cadastral 207046-C4, C5 - depozit materiale - număr cadastral 207046-C5, C6 - depozit materiale - număr cadastral 207046-C6, C7 - depozit materiale - număr cadastral 207046-C7 și teren în suprafață de 13.162 mp - suprafața măsurată de 13.068 mp, număr cadastral 207046 - număr cadastral vechi 4419) pentru care se folosește adresa str. Preciziei nr. 15A.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207046 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 37730 BIS 1) cu Încheierile nr. 29815/22.03.2024 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 42307/19.04.2024 (convenție).

Cu Încheierea nr. 50884/16.05.2024 se notează respingerea cererii de reexaminare împotriva Încheierii nr. 46584/2024 privind radierea sarcinilor înscrise sub C1, C3 și C4.

Atenție! Imobilul nu are acces la cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC
Existent: construcții și teren în suprafață de 13.162 mp - suprafața măsurată de 13.068 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire ansamblu cu funcțiune mixtă (locuințe colective cu spații comerciale și servicii) cu regim maxim de înălțime 2S+P+E11 duplex, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, posturi trafo, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC
Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. „Dealul Spirii" București – Ilfov.

Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - rețea tehnologică - și de zona de protecție a acesteia, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul S.C. Electrocentrale București S.A..

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Nr. înreg. **53553** din **08.07.2025**

Se permite construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni mixte (locuințe colective, comerț și servicii), platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, drumuri și amenajări circulații carosabile și pietonale, amenajări parcări subterane și la sol, amenajări spații verzi, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim **2,00** metri și cu un soclu opac de **0,60** metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc; împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de **2,50** metri.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00** mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu **Art. 13^1 din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.
Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizațiilor de desființare și de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Nr. înreg. **53553** din **08.07.2025**

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.

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 - S.C. Orange România S.A.
◙ salubritate - operator autorizat
□ transport urban

Alte avize / acorduri:
◙ aviz de conformitate
◙ aviz S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A.
◙ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră
◙ aviz Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă „Dealul Spirii" Bucureşti - Ilfov (acces)
◙ aviz C.N.C.F. „C.F.R." S.A.

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 (alocare număr poştal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ◙ P.U.D. aprobat conform legislaţiei în vigoare; ◙ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ◙ studiu de însorire; ◙ studiu geotehnic; ◙ raport de conformare NZEB; ◙ referate de verificare; ◙ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

Nr. înreg. **53553** din **08.07.2025**

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

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

CIPRIAN CIUCU **DEMIREL SPIRIDON**

L.S.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de __ **143,00** __ lei, conform O.P. nr. __ **045ZEXA25188066J** __ din __ **07.07.2025** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**


L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de 29.12.2025 direct / ~~prin poștă.~~

Nr. înreg. **53553** din **08.07.2025**

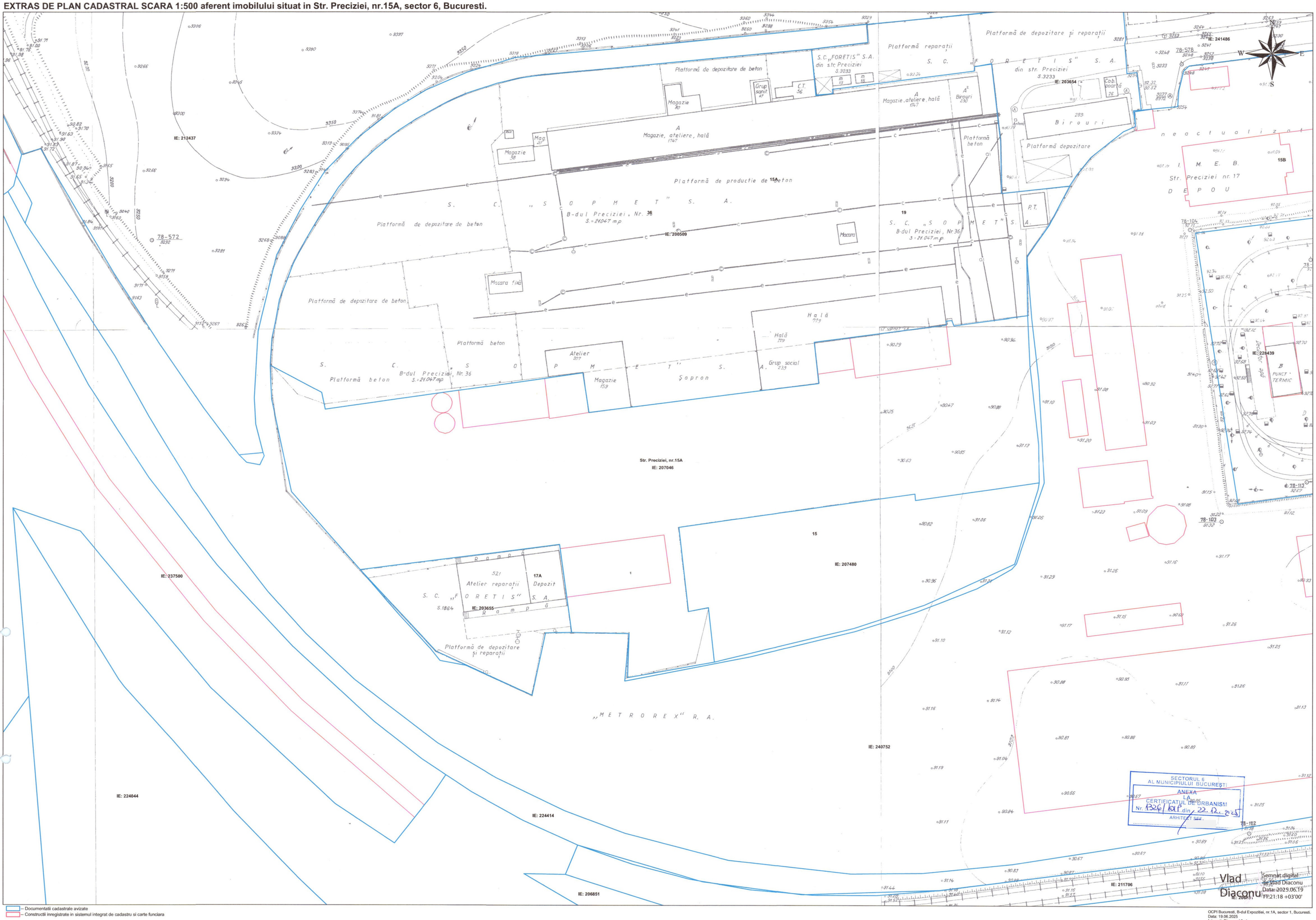
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Preciziei, nr.15A, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 19.06.2025
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Preciziei, nr.15A, sector 6, Bucuresti.



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

Vlad Diaconu
Semnat digital de Vlad Diaconu
Data: 2025.06.19 17:21:18 +03'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 19.06.2025
Intocmit: Diaconu Vlad