# PUD STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54

SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437

## REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica 1:500
Valorile pe axe sunt in metri

### BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54

| | PUZ SECTOR 6 | Existent | Propus | Total existent + Propus |
|---|---|---|---|---|
| | UTR M2 | UTR M2 | UTR M2 | UTR M2 |
| Suprafață totală teren | 112450.00 | 112450.00 | 112450.00 | 112450.00 |
| Suprafață circulații teren cedat | - | - | 4123.00 | 4123.00 |
| Suprafață teren rămas | - | - | 108327.00 | 108327.00 |
| P.O.T. (teren inițial) | 70 | - | 25.65 | 25.65 |
| C.U.T. (teren inițial) | 3(+0.5) | - | 2.86 | 2.86 |
| Suprafață construită (Sc) | - | - | 28840.00 | 28840.00 |
| Suprafață desfășurată (Sd) | - | - | 321479.00 | 321479.00 |
| P.O.T. (teren rămas) | 70 | - | 26.62 | 26.62 |
| C.U.T. (teren rămas) | 3(+0.5) | - | 2.97 | 2.97 |
| Rh maxim | P+34 | - | 3S+P+11ED | 3S+P+11ED |
| H cornișă / atic | - | - | 42 | 42 |
| H max (m) | - | - | 45 | 45 |
| Spații verzi pe sol natural (%) | - | - | 20 | 20 |
| Spații verzi pe sol natural (mp) | - | - | 21665.40 | 21665.40 |
| Suprafață totală spații verzi (%) | - | - | 30 | 30 |
| Suprafață totală spații verzi (mp) | - | - | 32498.10 | 32498.10 |
| Număr unități locative estimate | - | - | | |
| Număr locuri de parcare estimate | - | - | 837 (la sol) | 837 (la sol) |

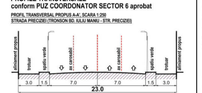
### Valori de Coordonate Stv. Precizie nr. 46, 48, 52-54

| Nr. Pct. | Coordonate pct de contur | | Lungime laturi |
|---|---|---|---|
| | X [m] | Y [m] | D(Lat.) |
| 656 | 326255.311 | 577723.019 | 17.797 |
| 657 | 326238.129 | 577726.231 | 15.127 |
| 658 | 326243.959 | 577891.868 | 14.420 |
| 659 | 326248.646 | 577728.749 | 72.978 |
| 660 | 326255.539 | 577661.372 | 12.567 |
| 661 | 326262.226 | 577656.739 | 17.650 |
| 662 | 326272.718 | 577642.488 | 37.543 |
| 663 | 326253.905 | 577629.584 | 18.506 |
| 664 | 326296.234 | 577615.054 | 14.977 |
| 665 | 326306.832 | 577604.872 | 69.591 |
| 666 | 326358.199 | 577566.923 | 24.412 |
| 667 | 326374.711 | 577538.843 | 17.539 |
| 668 | 326385.440 | 577524.691 | 15.631 |
| 669 | 326393.926 | 577515.700 | 22.585 |
| 670 | 326399.812 | 577500.321 | 18.236 |
| 671 | 326406.198 | 577488.390 | 16.713 |
| 672 | 326413.074 | 577470.157 | 19.513 |
| 673 | 326413.585 | 577458.685 | 12.043 |
| 674 | 326416.356 | 577446.746 | 18.547 |
| 675 | 326416.814 | 577427.941 | 31.454 |
| 676 | 326417.314 | 577396.487 | 18.984 |
| 677 | 326416.673 | 577377.864 | 28.563 |
| 678 | 326412.097 | 577348.834 | 12.080 |
| 679 | 326409.159 | 577350.472 | 28.109 |
| 680 | 326405.823 | 577377.994 | 10.991 |
| 681 | 326408.927 | 577388.939 | 11.698 |
| 682 | 326401.834 | 577400.586 | 27.416 |
| 683 | 326406.598 | 577427.590 | 23.181 |
| 684 | 326404.681 | 577451.096 | 19.535 |
| 685 | 326400.874 | 577470.218 | 20.875 |
| 686 | 326393.730 | 577489.901 | 18.227 |
| 687 | 326385.350 | 577496.060 | 13.950 |
| 688 | 326378.302 | 577517.578 | 15.563 |
| 689 | 326369.315 | 577529.769 | 25.528 |
| 690 | 326362.399 | 577548.883 | 26.995 |
| 691 | 326354.129 | 577566.870 | 27.197 |
| 692 | 326307.229 | 577570.927 | 167.551 |
| 693 | 326291.550 | 577404.111 | 142.996 |
| 621 | 326749.760 | 577422.465 | 48.958 |
| 622 | 326101.187 | 577428.749 | 34.243 |
| 622 | 326067.222 | 577433.744 | 193.925 |
| 603 | 326025.290 | 577245.695 | 30.236 |
| 604 | 326059.042 | 577228.607 | 19.449 |
| 605 | 326071.385 | 577222.128 | 3.254 |
| 606 | 326070.356 | 577219.094 | 4.216 |
| 653 | 326069.801 | 577215.089 | 46.740 |
| 654 | 326023.726 | 577225.969 | 31.980 |
| 655 | 326014.530 | 577235.652 | 29.257 |
| 696 | 325996.121 | 577245.340 | 28.816 |
| 697 | 325987.867 | 577257.612 | 6.307 |
| 698 | 325941.921 | 577283.658 | 48.067 |
| 699 | 325927.238 | 577287.051 | 28.740 |
| 700 | 325879.807 | 577301.610 | 24.698 |
| 701 | 325889.466 | 577315.940 | 16.977 |
| 702 | 325944.561 | 577326.867 | 7.687 |
| 703 | 325951.284 | 577334.587 | 9.002 |
| 704 | 325884.307 | 577332.184 | 8.267 |
| 705 | 325851.554 | 577331.464 | 33.092 |
| 706 | 325883.916 | 577332.940 | 24.289 |
| 707 | 325907.899 | 577334.612 | 16.327 |
| 708 | 325922.475 | 577346.382 | 14.996 |
| 709 | 325934.913 | 577354.002 | 14.514 |
| 710 | 325945.215 | 577364.440 | 15.134 |
| 711 | 325954.427 | 577376.294 | 17.971 |
| 712 | 325960.570 | 577386.265 | 14.358 |
| 713 | 325965.364 | 577396.037 | 15.991 |
| 714 | 325973.004 | 577414.714 | 29.958 |
| 715 | 325971.696 | 577444.580 | 194.704 |
| 716 | 325988.252 | 577607.923 | 3.586 |
| 717 | 325992.423 | 577610.982 | 58.000 |
| 718 | 326044.839 | 577605.881 | 134.811 |
| 719 | 326063.329 | 577740.683 | 79.364 |
| 720 | 326101.339 | 577732.943 | 38.836 |
| 721 | 326138.043 | 577728.753 | 55.518 |

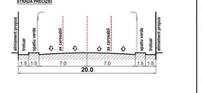
Arie cvartal = 21450 [m²] P=2864.165m

### PROFILE TRANSVERSALE conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS A-A', SCARA 1:250
STRADA PRECIZIEI (TRONSON DE SUD MANU - STR. PRECIZIEI)




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




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




### LEGENDA

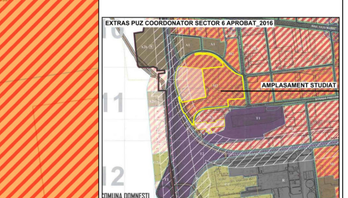
LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD SI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD, LIMITA DE PROPRIETATE INITIALA
- LIMITA TEREN REZULTAT
- CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT
- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA UTR
- LINII CFR

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUINTE 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
- 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 suprafețe necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație publică, conform Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 49/2000, nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 269/2013 și H.C.G.M.B. nr. 202/16.
2. Parcarea și garajarea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 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 destinată"* 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 documentațiilor cadastrale existente.
4. Suprafața teren conform certificat de urbanism: Strada Precizie nr. 46,48,52-54 = 112450 mp; NC 212281, NC 212439, NC 212437

| | | | |
|---|---|---|---|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | | Titlu Proiect | LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII INVATAMANT, SPATII SANATATE, ZONA PENTRU SPORT, UNITATI ALIMENTARE PUBLICA SI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE INALTIME: 3S+P+11ED |
| Specificatie | Nume | Semnatura | Beneficiar | S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. Str. Grigorescu nr. 54F, sect. 6, Bucuresti si Str. Libertatii nr. 1, Balaceanca, Ciorogarla |
| Sef Proiect | urb. Marius Gabureanu | | | |
| Proiectat | urb. Ruxandra Nedelcu | | Titlu Plansa | REGLEMENTARI URBANISTICE v1 |
| Proiectat | urb. Adrian Neagu | | | |

| Nr. Proiect | Data | Faza | Scara | Nr. Plansa |
|---|---|---|---|---|
| 573/2026 | 10.2026 | P.U.D. | 1/500 | U - 03.1 |

# PUD STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437

## REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica 1:500
0 5 10 15 20 25 m

## LEGENDA

**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**
- LOCUINTE 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
- RETRAGERI FATA DE LIMITE 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

PUD IN CURS DE AVIZARE
BD. IULIU MANIU NR. 537
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 233875

PUD IN CURS DE AVIZARE
STRADA PRECIZIEI NR. 15A
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 207046

M2 — M3 — T2

UTR M2 - C1 S+P+2E
UTR M2 - C2 S+P+2E
UTR M2 - C3 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M2 - C4 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M2 - C5 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M2 - C6 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M2 - C7 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M2 - C8 3S+P+11ED LOCUINTE COLECTIVE
UTR M3 - S1 S+P+2E
UTR M3 - S2 P+1E
UTR M3 - S3 P+1E

STRADA PRECIZIEI
STRADA PROPUSA CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6
ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE (PUZ COORDONATOR)
C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

Sectiune C-C
Sectiune B-B'

Vertexi de Coordonate
Str. Preciziei nr. 46, 48, 52-54

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur X [m] | Y [m] | Lungimi laturi (L=>) |
|---|---|---|---|
| 656 | 326235.311 | 577723.019 | 17.187 |
| 657 | 326239.129 | 577706.051 | 15.172 |
| 658 | 326243.959 | 577691.868 | 14.420 |
| 659 | 326248.946 | 577678.749 | 12.878 |
| 660 | 326255.539 | 577667.372 | 12.587 |
| 661 | 326262.239 | 577656.739 | 17.690 |
| 662 | 326272.718 | 577642.488 | 17.843 |
| 663 | 326283.900 | 577628.584 | 18.308 |
| 664 | 326296.234 | 577615.054 | 14.977 |
| 665 | 326306.932 | 577604.572 | 69.991 |
| 666 | 326358.199 | 577566.923 | 24.412 |
| 667 | 326374.711 | 577538.943 | 17.839 |
| 668 | 326385.440 | 577524.691 | 15.831 |
| 669 | 326393.826 | 577511.000 | 12.685 |
| 670 | 326399.821 | 577500.321 | 16.236 |
| 671 | 326406.186 | 577485.395 | 16.713 |
| 672 | 326413.074 | 577470.157 | 11.513 |
| 673 | 326413.568 | 577458.655 | 12.043 |
| 674 | 326415.359 | 577446.746 | 18.941 |
| 675 | 326416.519 | 577427.941 | 31.456 |
| 676 | 326417.314 | 577396.487 | 18.584 |
| 677 | 326416.073 | 577377.944 | 29.353 |
| 678 | 326412.077 | 577348.834 | 12.050 |
| 679 | 326409.511 | 577336.884 | 15.193 |
| 680 | 326405.922 | 577321.666 | 16.501 |
| 681 | 326406.827 | 577388.939 | 11.658 |
| 682 | 326407.334 | 577400.586 | 27.416 |
| 683 | 326406.518 | 577427.990 | 23.181 |
| 684 | 326404.681 | 577451.098 | 19.516 |
| 685 | 326400.674 | 577470.218 | 20.875 |
| 686 | 326393.726 | 577489.901 | 18.237 |
| 687 | 326385.350 | 577506.092 | 13.050 |
| 688 | 326379.307 | 577517.659 | 15.553 |
| 689 | 326369.315 | 577529.769 | 25.628 |
| 690 | 326352.205 | 577548.853 | 25.590 |
| 691 | 326334.126 | 577566.970 | 27.189 |
| 692 | 326307.209 | 577570.627 | 167.551 |
| 620 | 326291.553 | 577404.111 | 142.996 |
| 621 | 326148.740 | 577422.465 | 48.956 |
| 622 | 326101.187 | 577428.749 | 34.243 |
| 602 | 326067.227 | 577433.144 | 193.025 |
| 603 | 326026.730 | 577243.495 | 30.236 |
| 604 | 326053.947 | 577228.607 | 19.449 |
| 605 | 326071.385 | 577222.128 | 3.204 |
| 606 | 326075.350 | 577219.094 | 4.219 |
| 693 | 326069.001 | 577215.099 | 46.560 |
| 694 | 326023.725 | 577225.960 | 31.509 |
| 695 | 325993.530 | 577235.167 | 29.257 |
| 696 | 325966.361 | 577245.331 | 28.870 |
| 697 | 325940.067 | 577257.638 | 6.023 |
| 698 | 325934.196 | 577258.985 | 30.967 |
| 699 | 325902.256 | 577267.051 | 26.740 |
| 700 | 325878.807 | 577301.610 | 24.698 |
| 701 | 325859.426 | 577315.560 | 18.677 |
| 702 | 325844.561 | 577326.867 | 7.687 |
| 703 | 325840.284 | 577334.520 | 9.330 |
| 704 | 325854.307 | 577332.184 | 8.262 |
| 705 | 325862.594 | 577331.694 | 21.262 |
| 706 | 325883.910 | 577332.940 | 24.786 |
| 707 | 325907.986 | 577338.082 | 16.357 |
| 708 | 325922.475 | 577346.352 | 14.396 |
| 709 | 325934.613 | 577354.092 | 14.614 |
| 710 | 325945.213 | 577364.440 | 15.134 |
| 711 | 325954.421 | 577376.294 | 11.611 |
| 712 | 325960.570 | 577386.265 | 14.359 |
| 713 | 325966.284 | 577399.437 | 15.091 |
| 714 | 325971.008 | 577414.714 | 29.958 |
| 715 | 325977.344 | 577444.560 | 34.109 |
| 716 | 325989.252 | 577607.921 | 3.066 |
| 717 | 325989.433 | 577610.982 | 55.630 |
| 718 | 326044.819 | 577605.881 | 134.811 |
| 719 | 326052.323 | 577740.483 | 79.354 |
| 720 | 326131.328 | 577732.943 | 48.536 |
| 721 | 326180.043 | 577728.293 | 55.319 |

S(Σ)=112450. 16mp P<2364.155m

**PROFILE TRANSVERSALE**
**conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat**

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS B/E SCARA 1:250
STRADA PRECIZIEI

20.0 = 3.5 (trotuar) + 3.5 (contrasens auto) + 7.0 (2 x 3.5 sens auto) + 3.5 (contrasens auto) + 3.5 (trotuar)

PROFIL TRANSVERSAL C/C SCARA 1:250
MODERNIZARE STRADA

13.0 = 3.5 (trotuar) + 3.5 (sens auto) + 3.5 (sens auto) + 2.5 (trotuar)

**BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54**

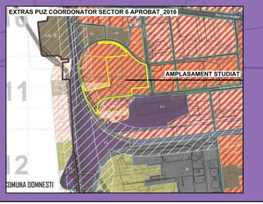
| | PUZ SECTOR 6 | Existent | Propus | Total existent + Propus |
|---|---|---|---|---|
| | UTR M2 | UTR M2 | UTR M2 | UTR M2 |
| Suprafață totală teren | 112450.00 | 112450.00 | 112450.00 | 112450.00 |
| Suprafață circulații teren cedat | - | - | 4123.00 | 4123.00 |
| Suprafață teren rămas | - | - | 108327.00 | 108327.00 |
| P.O.T. (teren inițial) | 70 | - | 25.65 | 25.65 |
| C.U.T. (teren inițial) | 3(+0.5) | - | 2.86 | 2.86 |
| Suprafață construită (Sc) | - | - | 28840.00 | 28840.00 |
| Suprafață desfășurată (Sd) | - | - | 321479.00 | 321479.00 |
| P.O.T. (teren rămas) | 70 | - | 26.62 | 26.62 |
| C.U.T. (teren rămas) | 3(+0.5) | - | 2.97 | 2.97 |
| 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 | 20 |
| Spații verzi pe sol natural (mp) | - | - | 21665.40 | 21665.40 |
| Suprafață totală spații verzi (%) | - | - | 30 | 30 |
| Suprafață totală spații verzi (mp) | - | - | 32498.10 | 32498.10 |
| Număr unități locative estimate | - | - | - | - |
| Număr locuri de parcare estimate | | | 837 (la sol) | 837 (la sol) |

**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 din circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 69/2016 și H.C.G.M.B. nr. 66/2018.
2. Parcarea și garaiul autovehiculelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2016 art.5: *"parcarea și garajarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se un 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 planșei pe suport topo s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth.
4. Prezentul plan face parte din documentația de urbanism:
Strada Precizie nr. 46,48,52-54 + 13/400 mp, NC 212281, NC 212439, NC 212437.

EXTRAS IMAGINE SATELIT GOOGLE EARTH




EXTRAS PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT, 2016




| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | | | Titlu Proiect | LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE, SPATII INVATAMANT, SPATII SANITATE, ZONA PENTRU SPORT, UNITATI ALIMENTARE PUBLICA SI SERVICII PUBLICE, CIRCULATII AUTO, PIETONALE, SH+I+ED | | |
| Specificație | Nume | Semnătura | Beneficiar | S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. și S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. | | |
| Șef Proiect | urb. Marius Gabureanu | | | Str. Grauvinii nr. 54F, sect. 6, Bucuresti si Str. Libertati nr. 1, Balotesti, Ilfov | | |
| Proiectat | urb. Ruxandra Nedelcu | | Titlu Planșa | REGLEMENTARI URBANISTICE v1 | | |
| Proiectat | urb. Adrian Neagu | | Nr. Proiect 573/2026 | Data 10.2026 | Faza P.U.D. | Scara 1/500 | Nr. Planșa U - 03.2 |







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. 46, 48, 52-54, 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 WEST PARK S.R.L. si**
**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. 46, 48, 52-54, 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: **STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54**

**SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437.**

Beneficiari: **S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L.**

Strada Grozăvești nr. 54F, sector 6, București.

**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<br>Urb. Adrian Neagu | |

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE:

| | |
|---|---|
| 1.1. Denumirea lucrării: | **PUD STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437** – 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: | **STRADA PRECIZIEI NR. 46, 48, 52-54, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 212281, NC 212439, NC 212437.** |
| | |
| 1.3. Suprafață teren: | 112.450,00 mp conform acte de proprietate și **112.450,00 mp** conform măsurători cadastrale |
| | |
| 1.4. Beneficiar: | **S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L.**<br>Strada Grozăvești nr. 54F, sector 6, București<br>**S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L.**<br>Strada Libertății nr. 1, comuna Cernica, sat Bălăceanca, județul Ilfov |
| | |
| 1.5. Proiectant: | **Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL**,<br>Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București<br>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 112.450,00 mp conform măsurători cadastrale și a extraselor de carte funciară actualizate în anul 2025, terenurile sunt amplasate pe strada Preciziei nr. 46, 48, 52-54, sector 6, București, nc 212281, nc 212439, nc 212437.

### 2.2. Regimul juridic:

Imobilele sunt situate în municipiului București, sectorul 6, pe strada Preciziei la numerele 46, 48, 52-54 si au categoria de folosință - curți/construcții. Conform certificatului de urbanism cu nr. 1305/100P din 22.12.2025, ternurile sunt proprietatea societăților S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. cu adresa în strada Grozăvești nr. 54F, sector 6, București și S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. cu adresa în strada Libertății nr. 1, comuna Cernica, sat Bălăceanca, județul Ilfov. Amplasamentul este format din 3 terenuri pentru adresa strada Preciziei nr. 46, 48, 52-54, terenuri cu numerele cadastrale 212281, 212439, 212437, amplasate in partea de est spre strada Preciziei (care se vor alipi într-un singur teren).

### 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:

**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:

Terenurile studiate, identificat prin nr. cad. 212281, 212439, 212437 au forme neregulate și au următoarele vecinătăți:

**la nord:** teren din categoria drum;

**la est:** strada Preciziei;

**la sud:** teren din categoria drum;

**la vest:** teren din categoria drum;

**la vest si nord:** teren - bd. Iuliu Maniu nr. 537, NC ;

## 2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului București, în proximitatea șoselei de Centură-vest a Capitalei, în cartierul Militari-Preciziei și au o suprafață totală măsurată de 168.113,00 mp conform acte de proprietate si 168.107,00 mp conform măsurători. Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt servicii de infrastructură de transport public și servicii de depozitare. Terenurile sunt libere 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, in partea de Sud.

Accesul pe teren se face din str. Preciziei, cu deschidere pe toată latura de est 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 strada Preciziei nr. 46, 48, 52-54**

- Spre NORD la minim 12.00 metri până la limita de proprietate;
- Spre NORD-EST la minim 5.00 metri până la noul aliniament;
- Spre EST la minim 10.00 metri pana la noul aliniament;
- Spre SUD-EST la minim 33.50 metri până la limita de proprietate;
- Spre SUD la minim 6.50 metri până la noul aliniament;
- Spre SUD-VEST la minim 34.00 până la noul aliniament;
- Spre VEST la minim 9.00 metri până la limita de proprietate a terenului bd. Iuliu Maniu nr. 537.

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:**

**Strada Preciziei nr. 46, 48, 52-54 (UTR M2)**

| | |
|---|---|
| ● Suprafață totală teren | = 112450.00 mp |
| ● Suprafață teren cedat | = 4123.00 mp |
| ● Suprafață teren rămas | = 108327.00 mp |
| ● POT maxim | = 70% |
| ● POT propus pe soluție | = 26.62% |
| ● Suprafață construită | = 28840.00 mp |
| ● CUT maxim | = 3.0 (+0.5) mp ADC/mp teren |
| ● CUT propus pe soluție | = 2.97% |
| ● Suprafață desfășurată | = 321479.00 mp |
| ● Inălțimea 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 17 blocuri, corpuri notate de la C3 la C16 și de la C23 la C25, cu regimul de înălțime 3S+P+E11Duplex, care vor avea 4 zone comerciale la parterul si etajul 1 al blocurilor C9, C10 și C23. Pe acest teren va mai fi amplasată o clădire spațiu comercial corp C1, cu regimul de înălțime S+P+2E și o clădire pentru agrement denumită corp C2 cu regimul de înălțime

S+P+2E, care va avea amplasate adiacent și terenuri pentru sport (cf. plan reglementări urbanistice aferent PUD). Pentru acest teren este propus un număr de 837 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 | = 112450.00 mp |
| ● Suprafață circulații teren cedat | = 4123.00 mp |
| ● Suprafață teren rămas | = 108327.00 mp |
| ● Suprafață construită la sol | = 28840.00 (26.62% din terenul ramas) |
| ● Suprafață circulații auto, pietonale, parcări | = 46988.90 mp (43.38% din total teren) |
| ● Suprafață spații verzi peste subsol | = 10832.70 mp (10% din terenul ramas) |
| ● Suprafață spații verzi pe teren natural | = 21665.40 mp (20% din terenul ramas) |
| ● Suprafață totală spații verzi | = 32498.10 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. 1305/100P din 22.12.2025 pentru terenurile strada Preciziei nr. 46, 48, 52-54, sector 6, București, nc 212281, nc 212439, nc 212437, 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.** 1305/1007 **din** 22.12. **2025**

**ÎN SCOPUL:** operaţiuni notariale – alipire terenuri, construire ansamblu cu funcţiune mixtă: locuinţe colective, spaţii comerciale, spaţii învăţământ, spaţii sănătate, unităţi de alimentaţie publică şi servicii, cu regim maxim de înălţime 2S+P+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, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. şi S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. reprezentate de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin** cu domiciliul / sediul în judeţul _ **-/Ilfov** _, municipiul / oraşul / comuna _ **Bucureşti/Cernica** _, satul / sectorul _ **6/Bălăceanca** _, cod poştal _ - _, şos./str. _ **Grozăveşti/Libertăţii** _ nr. _ **54F/1** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ **1/-** _, ap. _ **6/-** _, cam. _ **2/-** _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **53548** _ din _ **08.07.2025** _,

pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul **6**, cod poştal _ - _, str. _ **Preciziei** _ nr. _ **46, 48, 52-54** _ şi b-dul _ **Iuliu Maniu** _ nr. _ **537** _, 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

Imobilele sunt situate în intravilan.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 66403/30.06.2025, S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. deţine imobilul (teren în suprafaţă de 41.138 mp - suprafaţa măsurată de 41.136 mp, număr cadastral **212281** - număr cadastral vechi 8784) situat în str. Preciziei nr. 52-54. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212281 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76812) cu Încheierea nr. 46447/11.05.2023 (convenţie).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 66404/30.06.2025, S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. deţine teren în suprafaţă de 15.000 mp - suprafaţa măsurată de 14.999 mp, număr cadastral **212439** - număr cadastral vechi 8835, pentru care se foloseşte adresa str. Preciziei nr. 48. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212439 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76964) cu Încheierea nr. 46448/11.05.2023 (convenţie).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 66405/30.06.2025, S.C. EXIGENT WEST PARK S.R.L. deţine imobilul (teren în suprafaţă de 56.318 mp - suprafaţa măsurată de 56.315 mp, număr cadastral **212437** - număr cadastral vechi 8837) situat în str. Preciziei nr. 46. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212437 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76977) cu Încheierea nr. 46449/11.05.2023 (convenţie).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 66417/30.06.2025, S.C. EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. (cota de 28,136%) şi (cota de 71,864%) deţin teren în suprafaţă de 55.657 mp, număr cadastral **233875**, din imobilul pentru care se foloseşte nr. 537 pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 233875 cu Încheierile nr. 30193/16.04.2020 (convenţie), nr. 53240/21.07.2020 (notare Dispozitiv Sentinţă civilă nr. 3028 din 13.04.2010 pronunţată de Judecătoria Sectorului 6 prin care se constată nul absolut Titlul de proprietate nr. 68.401 emis de Comisia Judeţeană 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 şi partaj voluntar autentificat sub nr. 1292/27.11.2018 privind stabilirea cotelor ce le revin din imobil) şi nr. 46722/08.05.2025 (convenţie).

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 BEJ Dosarul de executare nr. 69/2020 din 23.04.2020, 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 deţinute 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 deţinute de Ştefănescu Codrin, în favoarea S.C. AKCENT LAND DEVELOPMENT S.R.L..

Cu Încheierea nr. 63818/06.07.2023 se notează existenţa litigiului în Dosarul nr. 8973/3/2023 privind reclamanţii n contradictoriu cu STATUL ROMÂN prin MINISTERUL FINANŢELOR PUBLICE şi MUNICIPIUL BUCUREŞTI prin Primar General având ca obiect acţiunea în constatare, respectiv: constatarea dreptului de proprietate al reclamanţilor asupra terenului intavilan în suprafaţă de 55.657 mp, identificat cu numărul cadastral 233875.

Accesul la imobului rezultat în urma alipirii se va realiza din artera de circulaţie str. Preciziei - face parte din categoria domeniu public al municipiului Bucureşti administrat de Administraţia Străzilor.

Nr. înreg. **53548** din **08.07.2025**

## 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** terenuri în suprafaţă totală de 168.113 mp - suprafaţa totală măsurată de 168.107 mp.

**Se solicită:** operaţiuni notariale – alipire terenuri, construire ansamblu cu funcţiune mixtă: locuinţe colective, spaţii comerciale, spaţii învăţământ, spaţii sănătate, unităţi de alimentaţie publică şi servicii, cu regim maxim de înălţime 2S+P+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, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare şi organizare execuţie 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.

Imobilele 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.

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

**Terenul este situat parţial în zona de siguranţă şi protecţie a infrastructurii feroviare publice.**

Se permite realizarea operaţiunilor notariale de alipire terenuri cu numerele cadastrale **212281, 212437, 212439 şi 233875**, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu de locuinţe colective, spaţii comerciale, spaţii învăţământ, spaţii sănătate, unităţi de alimentaţie publică, servicii şi amenajare terenuri sportive 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 şi modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică şi conformarea spaţiilor publice.

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică a străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri, continuat cu tangenta sa la **45** grade.

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

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

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 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 construcţiei, în vederea amplasării postului de transformare.

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

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

Realizarea construcţiei este 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. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp; 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 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 permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălţime de maxim **2,00** metri şi cu un soclu opac de circa **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; spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard , pot fi separate cu borduri sau cu alte garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc; împrejmuirile limitelor laterale şi posterioare 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 limitele de proprietate afectate de circulaţiile propuse a se realiza 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 la data materializării reglementărilor urbanistice aprobate.

Nr. înreg. **53548** din **08.07.2025**

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 o dată suprafaţa transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază 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.

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:** 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:** operaţiuni notariale – alipire terenuri, 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. **53548** din **08.07.2025**

**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 imobilui, 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 Comisia Tehnică de Circulaţie – P.M.B.
◙ aviz Brigada Rutieră
◙ aviz S.C. Electrocentrale Bucureşti S.A.
◙ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.
◙ acord coproprietar

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

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

**f)** documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, 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,**

**CIPRIAN CIUCU**

L.S.

**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. Alexandra Crudu**

Achitat taxa de _ **568,00** _ lei, conform O.P. nr. _ **045ZEXA25188046H/ 045ZEXA2518805V1** _ din _ **07.07.2025** _
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă~~ la data de 29.12.2025

Nr. înreg. **53548** din **08.07.2025**

Str. Preciziei nr.52-54
IE 212281

Mihaela Steluta Chiran
Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2025.06.19 14:37:42 +03'00'

OCPI Bucuresti, Splaiul Independentei nr. 313, sector 1, ROMANIA
Data:19.06.2025
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
1505/100 P din 22.12.2025
ARHITECT ȘEF

Adrian Paun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2025.06.20 07:01:44 +03'00'

Zona neactualizată 09.1988

Str. Preciziei nr.52-54

S.C. GENERAL TRANSPORT S.A.
AUTOBAZA 4 MILITARI
STR. PRECIZIEI NR. 24
S = 60927

S.C. GENERAL TRANSPORT S.
AUTOBAZA NR 4 MI
STR. PRECIZIEI NR. 24
S=60927

I.M.E.B. – S.I.R.U.T.
Zona neactualizată
09.1988

BAZA SPORTIVA S.I.R.U.T.
Teren de sport

Platformă

Parcaj

Rezervor apă h=644

Mihaela Steluta Chiran

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2025.06.19 14:36:15 +03'00'

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMA
Data:19.06.2025
Intocmit, ing.Mihaela CHIRAN

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1305/100 P din 22.12.2026
AR

Depuneri pământ

Vana pacura 78-567

km 0+200

km 0+100

km 67+600

IE 224412

IE 206812

IE 233876

IE 233624

IE 233875

Bd. Iuliu Maniu nr 537

IE 212281

IE 237500

IE 212439

IE 212437

IE: 212437

IE 237500

78-569

78-570

78-571

78-572

78-573

78-574

78-575

78-576

78-583

78-584

78-585

78-590

IE2122

IE2122

Str. Preciziei

Linie de tramvai

Mihaela-Septimia Radu

Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu
Data: 2025.06.19 10:58:36 +03'00'

IE 240752

S.C. „FORETIS" S.A. din str. Preciziei

Platformă de depozitare de beton

Platformă reparații

Magazie, ateliere, hală

Platformă de producție de beton

S. C. „S O P M E T" S. A.
B-dul Preciziei, Nr. 36
S = 24047 mp

Platformă de depozitare de beton

Platformă beton

Atelier

Magazie

Șopron

Hală

Grup social

Grup sanit

C.T.

Birouri

Macara

IE:200509

15A

19

212437

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1305/100P din 22.12.2025
ARHIT.

Str. Preciziei, nr.15A
IE: 207046