



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

[REDACTED] sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Str. Cernișoara nr. 29A – construire imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii cu regim de înălțime P+1E+Eth. Suprafața măsurată teren = 309 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

### AVIZ TEHNIC

**Nr. 59112/1/5/15.01.2024 din 18.04.2024**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 45%; C.U.T. maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E+Et. tehnic; H maxim = 10 metri**

**REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană fizică.**

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii cu următorul regulament de construire: spre strada Cernișoara la 5,00 metri față de limita de proprietate; spre dreapta la minim 3,00 metri față de limita de proprietate; spre spate la minim 5,00 metri față de limita de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; enclavile de lotizări existente menținute sunt considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;**

**Utilizări admise:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri;

**Utilizări admise cu condiționări:** se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp A.D.C. și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp; se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

**P.O.T. maxim = 45%;**

**C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp A.D.C./mp teren;**

**C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp A.D.C./mp teren.**

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Marius-Vasile P. Găbureanu**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.



Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

## COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU



ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 415/890 din 17.07. 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, drum \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 29526 din 03.07.2023

\_\_\_\_\_ pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, str. Cernișoara nr. 29A, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 55624/12.06.2023,

\_\_\_\_\_ deține imobilul (teren în suprafață de 314 mp -

suprafață măsurată de 309 mp, număr cadastral 206835 - număr cadastral vechi 5872) situat în str. Cernișoara nr. 29A.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 206835 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 36489) cu Încheierea nr. 54266/23.07.2020 (succesiune).

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: teren în suprafață de 314 mp - suprafață măsurată de 309 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii cu regim de înălțime P+1E, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3

- P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate și urbanistic. **P.O.T.** maxim = 40%;

**C.U.T.** maxim = 2 mp ADC/mp teren; enclavele de lotizări existente menținute sunt considerate funcțional și urbanistic similar

zonei **L2a** - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în

afara zonei protejate. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru

înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren.

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii 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 = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3

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 a 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.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața

totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de

protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al

suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut

pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere

despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în

domeniul public.

Nr. înreg. 29526 din 03.07.2023



În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează pe bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirea spre stradă va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m., din care un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă; împrejmuirea spre limitele laterale de proprietate va fi opacă și va avea înălțimea de maxim 2,50 m, pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe. Împrejmuirea realizată pe viitoarea limită de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuială proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate. Se permite amenajarea incintei cu alei și circulații pietonale. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13<sup>1</sup> 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 autorizației de construire.

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**  
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI  
OTĂTĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.  
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.  
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.  
 alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră  
 acord proprietar

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu  protecția civilă  sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de atestare fiscală;  certificat de numerotare;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  
 studiu de însorire;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DĂMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 80232 din 03.07.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 03.07.2023

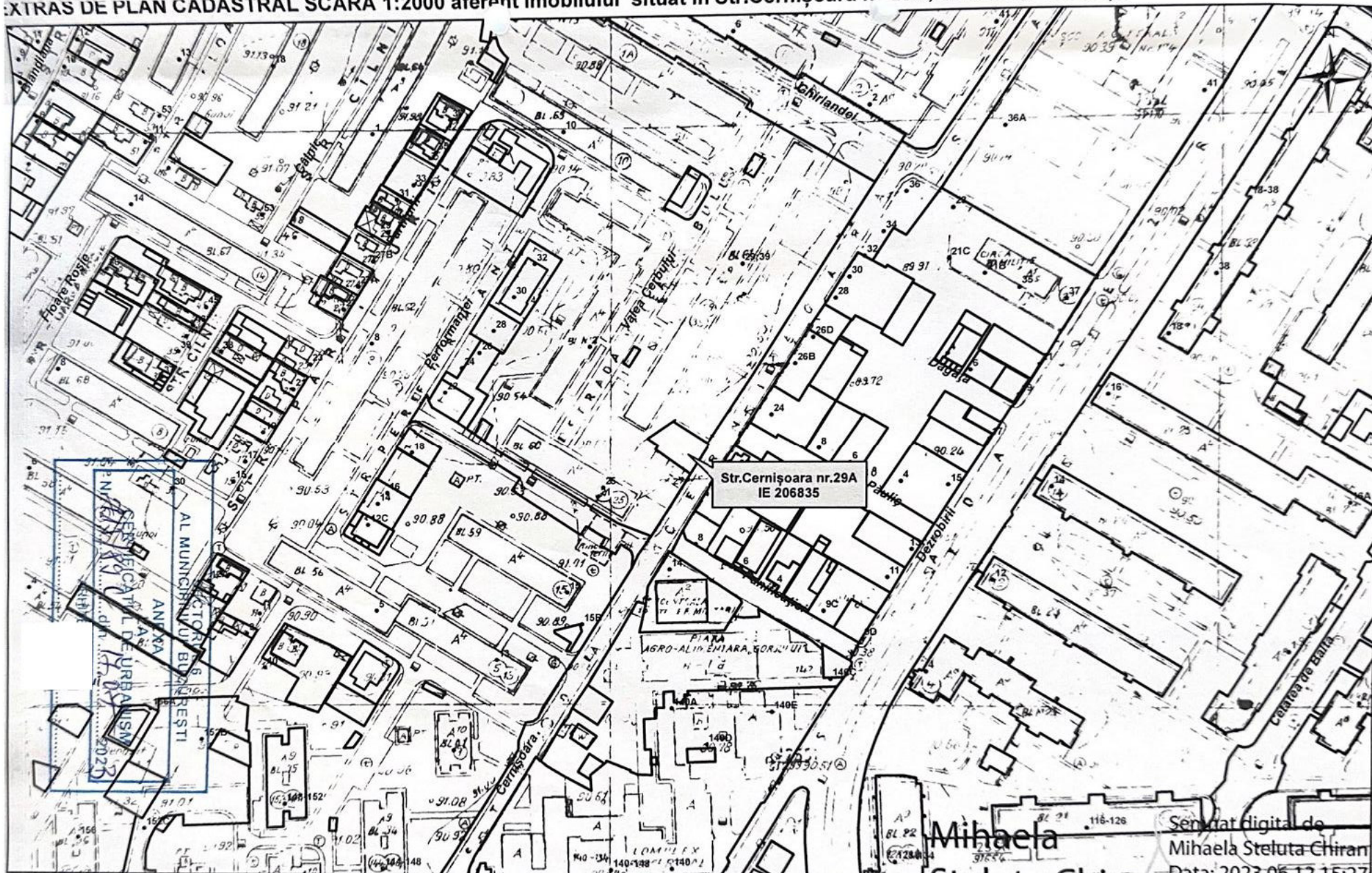
Nr. înreg. 29526 din 03.07.2023







EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Cernisoara nr 29A, sector 6, Bucuresti



Str.Cernisoara nr.29A  
IE 206835

Mihaela Steluta Chiran  
Serviciu digital de  
Mihaela Steluta Chiran  
Data: 2023.06.12 15:27:11

Documentatii cadastrale avizate  
Cadastrul imobilului la stadiul internet de cadastru si acte functionale

CCPI Bucuresti, Bd. Exp. 95 nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 12.06.2023  
Intocmiting Mihaela CHIRAN



Obiectiv: **PUD STRADA CERNIȘOARA NR. 29A, SECTOR 6, BUCUREȘTI**  
 Construire imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii, cu regim de înălțime P+1E+Eth, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.

Adresa: Strada Cernișoara nr. 29A, sector 6, București, NC 206835

Beneficiar:

### BORDEROU GENERAL

#### ACTE/ DOCUMENTE

- Cerere depunere
- Certificat de urbanism si planuri anexa
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Extras de carte funciară actualizat
- Acte de proprietate, intabulare, cadastru


#### PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	
----------------------------	--

#### PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE pe EXISTENT	sc. 1:500	
U-05	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	format A3	
U-06	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	

#### LISTĂ SEMNĂTURI:

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



## MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	<b>PUD STRADA CERNIȘOARA NR. 29A, SECTOR 6, BUCUREȘTI NC 206835</b> Construire imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii, cu regim de înălțime P+1E+Eth, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.
1.2. Amplasament:	<b>STRADA CERNIȘOARA NR. 29A, SECTOR 6, MUN BUCUREȘTI</b>
1.3. Suprafață teren:	<b>309 mp</b> (conform măsurători cadastrale)
1.4. Beneficiar:	București
1.5. Proiectant:	<b>Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL,</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 2, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	Septembrie 2023 (actualizat <b>aprilie 2024</b> )
1.7. Faza de proiectare:	<b>PUD</b>
1.8. Proiect nr.	<b>475/2023</b>

### 2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

#### **2.1. Obiectul investiției:**

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii, cu regim de înălțime P+1E+Eth, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări. Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați, pe terenul în suprafață de 309 mp conform măsurătorilor cadastrale și 314 mp conform actelor de proprietate, teren amplasat pe strada Cernișoara nr. 29A, sector 6, București.

#### **2.2. Regimul juridic:**

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, la adresa strada Cernișoara nr. 29A are categoria de folosință curți/construcții și reprezintă proprietatea domnului [redacted], în calitate de titular al persoanei fizice autorizate [redacted] cu sediul profesional în [redacted] sector 6, București, proprietar al terenului conform contractului de vânzare cu încheiere de autentificare nr. 1351 din 31.10.2023 și a extrasului de carte funciară actualizat.



### **2.3. Regimul tehnico-economic:**

**Destinația terenului cu nr. cadastral 206835: PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații PUD este situat în zona:

L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate; enclavele de lotizari existente mentinute sunt considerate functional si urbanistic similar zonei UTR L2a, - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P – P+2 niveluri situate in afara zonei protejate P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren; RH maxim = P+1E.

Imobilul cu nr. cadastral **206835** se află în zona fiscală B.

Terenul este afectat de circulațiile propuse prin documentația **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.

### **2.4. Vecinătățile terenului:**

Terenul cu nr. cadastral 206835, în formă poligonală are următoarele vecinătăți:

- **nord-est:** domeniul public din strada Cernișoara;
- **sud-est:** domeniul public, strada Cernișoara;
- **sud-vest:** teren privat din strada Cernișoara;
- **nord-vest:** domeniu public din strada Cernișoara.

### **2.5. Situația existentă - caracteristici:**

Terenul situat în intravilanul municipiului București, teren în suprafață măsurată de 309 mp cu nr. cadastral 206835 se află localizat în partea vestică a Sectorului 6, în cartierul Militari.

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

Terenul este liber de construcții.

- Suprafață teren = 309 mp
- Suprafață construită = 0 mp
- POT existent = 0,00%
- Suprafață desfășurată = 0 mp
- CUT existent = 0,00 mp ADC/ mp teren

### **Circulații și accese:**

Terenul cu nr. cadastral 206835 este încadrat între: domeniul public la sud-est, nord-est, nord-vest și teren proprietate privată la sud-vest. Terenul are acces auto direct din strada Cernișoara, stradă de categoria a III-a, cu un profil compus din zonă carosabilă cu lățimea de 6,50 m și trotuare cu dimensiune variabilă între de 1,50 – 1,90 m.

### **2.6. Situația propusă - caracteristici:**

Proiectul constă în construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii, cu regim de înălțime P+1E+Eth, împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.



### **Circulații și accese:**

Terenul cu nr. cadastral 206835 nu este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și acest fapt este vizibil și în planul de reglementări aferent acestei documentații PUD.

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

### **Prevederi PUD:**

UTR L3a – subzona locuintelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate; enclavele de lotizari existente mentinute sunt considerate functional si urbanistic similar zonei UTR L2a, - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P – P+2 niveluri situate in afara zonei protejate  
**P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren; RH maxim = P+1E.**

### **Regim de construire: izolat**

Funcțiuni predominante în zona studiată: locuire individuală și servicii.

### **Retrageri minime față de aliniament și spatele de lot:**

- Spre NORD-VEST la minim 5,00 metri spre spatele de lot;
- Spre Sud-EST la minim 5,00 metri spre aliniamentul din strada Cernișoara;

### **Retrageri minime față de limitele laterale:**

- Spre NORD-EST la 3,00 minim metri spre teren domeniul public din strada Cernișoara;
- Spre SUD-VEST pe limita de proprietate.

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- **POT max propus** = **45.00%**
- Suprafață construită = 139 mp
- **CUT max propus** = **0.9 mp ADC/mp teren**
- Suprafață desfășurată = 278 mp
  
- Înălțimea maximă acoperiș = 10,00 m
- Regim de înălțime = Parter + 1 Etaj + Etaj tehnic
- Funcțiune propusă = spațiu comercial și servicii

### **Bilant teritorial:**

- Suprafață totală teren = 309.00 mp
- Suprafață teren cedat = 0
- **Suprafață teren ramas** = **309 mp (100%)**
- Suprafață construită edificabilă maximă = 139 mp (45.0%)
- Suprafață spații verzi necesare = 68,00 mp (20%)



**Detaliere soluție propusă:**

Suprafață construită parter	= 120.79 mp
Suprafață construită etaj 1	= 137.96 mp
Suprafață construită desfașurată	= 258.75 mp

Suprafață construită spațiu comercial parter	= 24.00 mp
Suprafață construită depozitare parter	= 65.00 mp
Suprafață utilă birouri etaj 1	= 100.00 mp
Suprafață utilă spațiu comercial total	= 22.00 mp
Suprafață spații comune	= 55.00 mp

Număr necesar de locuri de parcare (conform H.C.G.M.B. nr.66/2006, Anexa 1) după cum urmează:	= 4 locuri auto
-birouri = 100.00mp/60 + 20%	= 2 locuri auto
-spațiu comercial = 24.00mp/20 +20%	= 1 loc auto
-depozitare = 65.00mp/100 + 30%	= 1 loc auto

Suprafețe carosabile	= 105 mp
Suprafețe trotuare	= 15.21 mp
Suprafețe spații verzi	= 68.00 mp

**Note:**

- Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incinta proprie, la sol și va respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006, privind funcțiunea propusă.
- Soluția propusă este dimensionată pe edificabilul maxim rezultat din retrageri dar este foarte posibil la următoarea fază de proiectare, suprafața să fie cu mult diminuată astfel schimbându-se mai mulți parametri de proiectare.

**2.7. Utilitățile:**
Alimentarea cu apă potabilă:

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

Canalizarea:

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

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

Alimentarea cu energie electrică:

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



Instalații termice:

- Alimentarea cu energie termică se va realiza din rețeaua de energie termică din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale:

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă.

**2.8. Protecția mediului:**

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de cel puțin **20%** din suprafața parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

**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.

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în **certificatului de urbanism nr. 715/89C din 17.07.2023** pentru: Construirea unui imobil cu funcțiunea de spațiu comercial și servicii, cu regim de înălțime P+1E (+Eth), împrejmuire teren, amenajare exterioară și organizare executare lucrări.

Întocmit:  
urb. Marius Găbureanu, aprilie 2024





## PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Str. Cernișoara nr. 29A

### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• Vecin 1:

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:		str. <b>Cernișoara</b>	nr.:	<b>29-39, bloc 61</b>
modalitate anunțare:	data:	Notificare nr. 154 din 28.11.2023 prin executor judecătoresc Chițu Laurențiu Alexandru	OBSERVAȚII înregistrate sub nr. <b>59257/12.12.2023</b> <b>60784/20.12.2023</b> <b>61240/22.12.2023</b> <b>10/03.01.2024</b> <b>940/08.01.2024</b> <b>5229/25.01.2024</b> <b>5233/25.01.2024</b> <b>6100/29.01.2024</b> <b>9761/12.02.2024</b> <b>9765/12.02.2024</b> <b>27136/15.04.2024</b>	

### 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

**Vecini direcți:**

<b>Notificări vecini</b>	Data notificării:	<b>29.11.2023</b>
	Perioada consultării:	<b>29.11.2023 - 07.01.2024</b>
<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>07.12.2023</b>

**Persoane potențial afectate:**

<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>07.12.2023</b>
	Perioada consultării:	<b>07.12.2023 - 07.01.2024</b>
<b>Anunț ziar</b>	Data anunțului din ziar:	<b>27.11.2023 - Anunțul.ro</b>

### 3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:



Telefon:	<b>0376 204 319</b>
e-mail:	<b>prim6@primarie6.ro</b>

#### 4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	<b>59112 / 12.12.2023</b>		
C.T.U.A.T. număr/data:	<b>1 / 15.01.2024</b>	Nr. ordinea de zi:	<b>5</b>

Consultări/Observații data:	<b>OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 59257/12.12.2023 60784/20.12.2023 61240/22.12.2023 10/03.01.2024 940/08.01.2024 5229/25.01.2024 5233/25.01.2024 6100/29.01.2024 9761/12.02.2024 9765/12.02.2024 27136/15.04.2024</b>	Modificări data:	<b>Modificare planșă Reglementări</b>
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	<b>08.04.2024</b>
Răspuns data:	<b>60157/18.12.2023 1193/09.01.2024 7041/01.02.2024 25546/08.04.2024 27136/17.04.2024</b>	Modificări data:	<b>Nu este cazul</b>

#### 5. DATE CONTACT PROIECTANT

<b>S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b>		C.I.F.	<b>RO18758335</b>
Cu sediul în localitatea:	<b>București</b>	Sectorul:	<b>2</b>
Strada:	<b>Mihai Eminescu</b>	nr:	<b>102-104</b>
Email:	<b>office@grnstudio.ro</b>	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:	<b>urb. Marius-Vasile P. Găbureanu</b>		

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat





## RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Str. Cernișoara nr. 29A

### 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	<b>29.11.2023</b>	Nr. anunțuri*:	<b>1</b>	Nr. proprietari anunțați:	<b>80</b>
Conținutul informării:	Notificare transmisă prin executor judecătoresc însoțită de o copie a planșei de reglementări urbanistice și o copie a certificatului de urbanism.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	<b>07.12.2023</b>			
	Perioada consultării:	de la data:	<b>29.11.2023</b>	până la data:	<b>07.01.2023</b>
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	<b>27.11.2023</b>	în ziarul	<b>"Anunțul.ro"</b>	

C.

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

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

#### Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma notificării primite prin biroul executorului judecătoresc, locatarii din blocul nr. 61 din str. Cernișoara nr. 29-39 (atât în mod direct, cât și prin Asociația de proprietari) au formulat **obiecții referitoare la diminuarea însoririi apartamentelor, insuficiența locurilor de parcare, funcțiunea de spațiu comercial care ar genera trafic, zgomot și deșeuri**, pentru imobilul care face obiectul documentației PUD.

Proprietarii vecini au revenit cu aceleași obiecțiuni, solicitând să le fie prezentat proiectul detaliat (cu modul de gestionare a deșeurilor, staționarea autovehiculelor de aprovizionare, asigurarea necesarului de locuri de parcare, etc.), ce **face obiectul următoarei faze de proiectare: faza D.T.A.C.**, unde vor fi obținute toate avizele și acordurile necesare, conform răspunsului elaboratorului P.U.D.



În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. GRN Studio Design S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile. În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii vecini cu privire la răspunsul la obiecțiunile lor.

Adresele cu obiecțiuni cu conținut similar înregistrate sub nr. **59257/12.12.2023**, nr. **60784/20.12.2023** și nr. **61240/22.12.2023**, au primit răspunsul elaboratorului P.U.D. înregistrat sub nr. **60157/18.12.2023**.

Adresele cu obiecțiuni cu conținut similar înregistrate sub nr. **10/03.01.2024** și nr. **940/08.01.2024**, au primit răspunsul elaboratorului P.U.D. înregistrat sub nr. **1193/09.01.2024**.

Adresele cu obiecțiuni cu conținut similar înregistrate sub nr. **5229/25.01.2024**, nr. **5233/25.01.2024** și nr. **6100/29.01.2024**, au primit răspunsul elaboratorului P.U.D. înregistrat sub nr. **7041/01.02.2024**.

Adresele cu obiecțiuni cu conținut similar înregistrate sub nr. **9761/12.02.2024** și nr. **9765/12.02.2024**, au primit răspunsul elaboratorului P.U.D. înregistrat sub nr. **25546/08.04.2024**.

Adresa cu obiecțiuni înregistrată sub nr. **27136/15.04.2024** a primit răspunsul Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială nr. **27136 (59112)/17.04.2024**.

#### **Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:**

Elaboratorului documentației P.U.D. a **detaaliat modul de calcul** al necesarului de locuri de parcare pentru imobil, în funcție de suprafețele utile estimate, și a **modificat planșa de reglementări** cu majorarea numărului de locuri de parcare asigurat.

#### **Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:**

Proprietarii vecini **au revenit cu aceleași obiecțiuni**, solicitând să le fie prezentat proiectul detaliat (cu modul de gestionare a deșeurilor, staționarea autovehiculelor de aprovizionare, asigurarea necesarului de locuri de parcare, etc.), ce face obiectul următoarei faze de proiectare: faza D.T.A.C., unde vor fi obținute toate avizele și acordurile necesare.

#### **Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:**

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023**, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. Str. Cernișoara nr. 29A**.



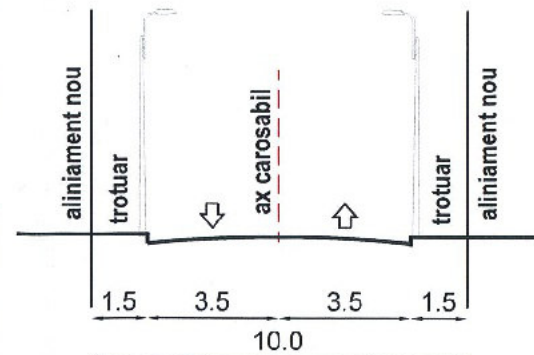




 <b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006      CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro      office@grnstudio.ro		<b>Titlu Proiect</b>	<b>SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII - P+1E+Eth</b> <b>Strada Cernișoara nr. 29A, București, sector 6</b>				
<b>Specificatie</b>	<b>Nume</b>	<b>Semnatura</b>	<b>Beneficiar</b>				
<b>Sef Proiect</b>	urb. Marius Gabureanu		<b>Titlu Plansa</b>	<b>ILUSTRARE DE TEMA - IMAGINE VOLUMETRICA</b>			
<b>Proiectat</b>	urb. Ruxandra Nedelcu		<b>Nr. Proiect</b>				
<b>Proiectat</b>	urb. Adrian Neagu		475/2023				
			10.2023	P.U.D.	-	U - 05	



**PROFILE TRANSVERSALE**  
 PROFIL TRANSVERSAL CF. PUZ SECTOR 6 A-A',  
 SCARA 1:200



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ			
Categorie	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
SUBZONA FUNCȚIONALĂ		UTR L2a	UTR L2a
Suprafață totală teren (mp)	309	309	309
Suprafață teren care se cedează (mp)	-	-	0
Suprafață teren rămas (mp)	-	-	309
Suprafață construită (mp)	-	-	139
Suprafață desfășurată (mp)	-	-	278
P.O.T.	45%	-	45%
C.U.T.	0,9	-	0,9
Rh maxim	P - P+1	-	P+1E+Eth
H cornișă / atic	-	-	-
H max (m)	-	-	10
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	68.00
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	4

**PUD STRADA CERNISOARA NR. 29A**  
 SECTOR 6, BUCURESTI, NC 206835

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



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

LEGENDA

LIMITE

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

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- UTR L3a
- ZONA MIXTA - UTR M3
- UTR CB1

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI

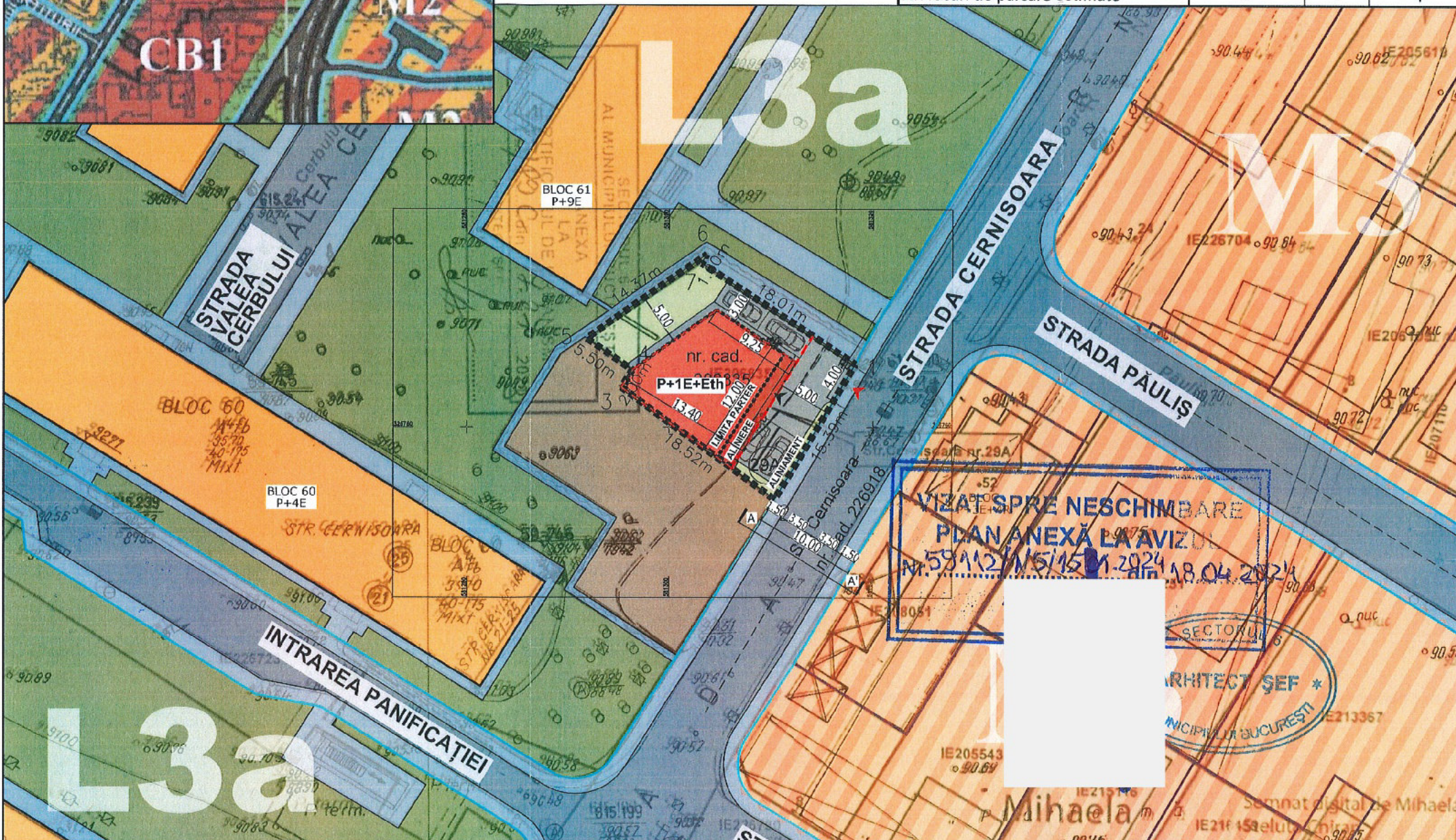
- CIRCULAȚII CAROSABILE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULAȚII PIETONALE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- VEGETATIE PUBLICA CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- SPATIU COMERCIAL SI SERVICII - P+1E+Eth
- LIMITA PARTER
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- SPATIU VERDE PROPUȘ IN INCINTA
- CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE PROPUȘE
- RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCES PE TEREN
- ACCES IN CLADIRE

NOTĂ:

- Indicatori urbanistici, POT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde mijloc 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.
- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 691/2006 art.5: "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circuleților publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată"
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth.
- Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 309 mp, număr cadastral 206835.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 PLAN ANEXĂ LA AVIZUL  
 Nr. 59/12/15/15/11-2024/18.04.2024

ARHITECT ȘEF \*  
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI



Limita de proprietate, NC 206835			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326768.153	581318.222	15.394
2	326752.974	581310.266	18.524
3	326763.881	581295.293	2.003
4	326765.567	581296.375	5.500
5	326768.665	581291.830	14.373
6	326776.842	581303.650	1.005
7	326775.980	581303.134	18.006

S(teren)=309mp P=74.806m

GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		CIF: RO18759335 office@grnstudio.ro	
Titlu Proiect	SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII - P+1E+Eth Strada Cernisoara nr. 29A, București, sector 6		
Beneficiar			
Titlu Plansa	REGLEMENTĂRI URBANISTICE		
Nr. Proiect	Data	Faza	Scara
475/2023	04.2024	P.U.D.	1:500
Nr. Plansa	U - 04		