

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
1	326766.833	581404.496
2	326749.855	581411.105
3	326764.189	581432.399
4	326753.497	581425.731

S(TEREN)=330mp P=75.25m

**TITLUL PROIECTULUI**

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+ETJ 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

**STR. DEZROBIRII 15B, SECTOR 6, BUCURESTI**

**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA TEREN DETINUT DE PROPRIETAR DESTINAT PARCARI AUTO (6 LOCURI DE PARCARE)
- LIMITA PARCELE
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA CONSTRUCTII EXISTENTE
- LIMITA CONSTRUCTIE PROPUSA - ETAJE PANA LA P+2
- LIMITA CONSTRUCTIE PROPUSA ETAJE 3,4 RETRASE
- ALINIERE

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- UTR M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE INALTE
- UTR M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4 NIVELURI
- UTR L3a -- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE

**CONSTRUCTII**

- LOCUIRE COLECTIVĂ
- FUNCȚIUNE MIXTĂ (BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII)
- SERVICII - COMERȚ, BIROURI

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUARE, ALEI
- CIRCULAȚII CAROSABILE PE PARCELA
- SPAȚII VERZI STRADALE, PLANTAȚII ALINIAMENT
- SPAȚII VERZI PE PARCELA
- ▼ ACCES PIETONAL
- ▼ ACCES CAROSABIL/ ACCES RAMPA SUBSOL
- (6 LOCURI DE PARCARE) PARCARE LA SOL
- (6 LOCURI DE PARCARE)

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR: **S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L.** Str. Dezrobirii nr.15, Sector 6, Bucuresti

PROIECTANT GENERAL: **ARCHIMELANGE S.R.L.** Str. Transilvaniei, nr..54, Ap.2 Sector 1, Bucuresti

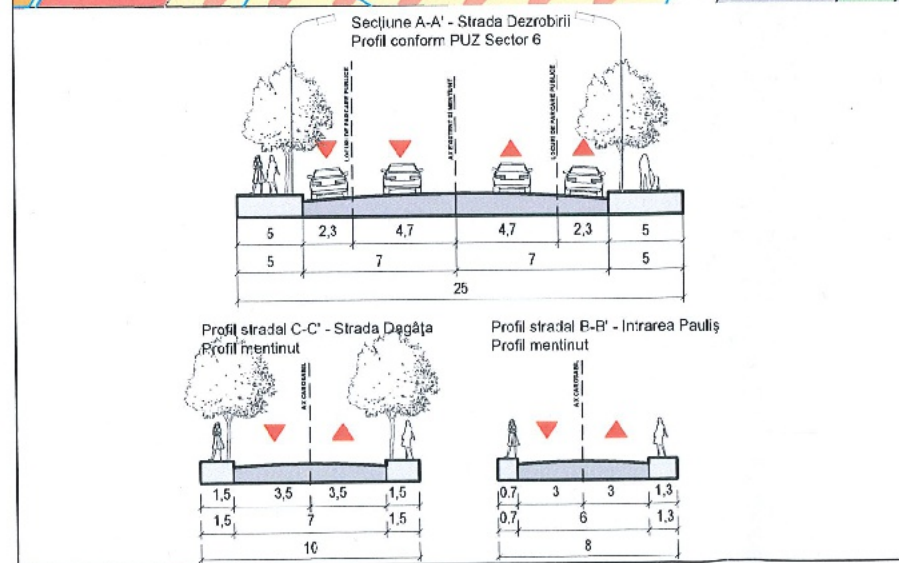
TITLUL PROIECTULUI: **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Et 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

TITLUL PLANSEI: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase
Data:	04.2024
Scara:	1/500
Plansa:	05

**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA**

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafata teren	330 mp	330 mp	330 mp	330 mp
Suprafata construita (Sc)	max. 198 mp	0 mp	max. 198 mp	max. 198 mp
Suprafata desfasurata (Sd)	max. 825 mp	0 mp	max. 825 mp	max. 825 mp
P.O.T.	60%	0	60%	60%
C.U.T.	2.5	0	2.5	2.5
Rh maxim	P+4 (Distaanta dintre aliniamente)	0	P+2+3-4r	P+2+3-4r
H cornisa/ atic	24 m	0	16 m	16 m
H max (m)	24 m	0	16 m	16 m
Spatii verzi pe sol natural (%)	nespecificat	0	4.80%	4.80%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	nespecificat	0	16	16
Suprafata totala spatii verzi (%)	20%	0	21.00%	21.00%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	66	0	69.3	69.3
Nr. unitati locative estimate	-	0	8.00%	8
Nr. locuri de parcare estimate	Cf. HCGMB 66/2006	0	12 (6 locuri in subsol si 6 locuri pe sol, NC 227280)	12






**TITLUL PROIECTULUI**

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM  
 DE INALTIME S+P+2E+ETJ 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE  
 EXECUTARE LUCRARI**

**STR. DEZROBIRII 15B, SECTOR 6, BUCURESTI**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR:

S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L. Str. Dezrobirii nr.15, Sector 6, Bucuresti

PROIECTANT GENERAL:

ARHIMELANGE S.R.L. Str. Transilvaniei, nr..54, Ap.2 Sector 1, Bucuresti

TITLUL PROIECTULUI: **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM DE  
 INALTIME S+P+2E+Et 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**

TITLUL PLANSEI:

ILUSTRARE DE TEMA

Sef Proiect Urb. Andra Gabriela Tanase

Proiectat Urb. Andra Gabriela Tanase

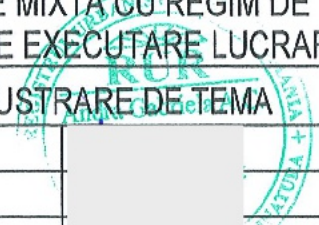
Desenat Urb. Andra Gabriela Tanase

Data: 04.2024

Scara: -

Plansa:

09





N
**TITLUL PROIECTULUI**  
**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+ETJ 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI**  
**STR. DEZROBIRII 15B, SECTOR 6, BUCURESTI**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**BENEFICIAR:**  
**S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L.** Str. Dezrobirii nr.15, Sector 6, Bucuresti

**PROIECTANT GENERAL:**  
**ARHIMELANGE S.R.L.** Str. Transilvaniei, nr..54, Ap.2 Sector 1, Bucuresti

**TITLUL PROIECTULUI:** CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Et 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

**TITLUL PLANSEI:** **ILUSTRARE DE TEMA**

Sef Proiect	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Proiectat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Desenat	Urb. Andra Gabriela Tanase	
Data:	04.2024	Scara: -

**R O M Ȃ N I A**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 30/15 din 10.01 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiune mixtă cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3-4 retrase și organizare executare lucrări, cu păstrarea valabilității avizelor în termen.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul   6  , cod poștal   , str. **Dezrobirii** nr.   15  , bloc   , scara   , etaj   , ap.   , telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. **56606** din **16.12.2022**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal   , str. **Dezrobirii** nr. **15B**, bloc   , scara   , etaj   , ap.    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Ileana Tomescu sub nr. 1582/17.10.2000 și a Extrasului de Carte funciară nr. 138874/15.12.2022, S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.A. deține imobilul (teren în suprafață de 316 mp - suprafața măsurată de 330 mp, număr cadastral 205819 - număr cadastral vechi 3575) situat în str. Dezrobirii nr. 15B. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205819 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 12899) cu Încheierile nr. 11166/23.10.2000 (convenție) și nr. 10955/02.02.2022 (notare actualizare informații tehnice - modificare suprafață imobil).

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 316 mp - suprafața măsurată de 330 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiune mixtă cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3-4 retrase și organizare executare lucrări, cu păstrarea valabilității avizelor în termen.

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea mixtă în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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.

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

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2014.

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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza 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>^</sup>1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

Nr. înreg. **56606** din **16.12.2022**

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe. 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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii 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 ÎNSOȚITĂ 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.

Alte avize / acorduri:

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

aviz Brigada Rutieră

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

acord vecini pentru săpături adânci

telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban - S.T.B. S.A.

**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;

**d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):**  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  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.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 547/20D din 28.06.2021, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

**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,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MAI

TIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex. – cons. Maria Botea

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 79187 din 16.12.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de

18-01-2023

Nr. înreg. **56606** din **16.12.2022**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **56606** din **16.12.2022**

IE 205819  
str. Dezrobirii nr. 15B

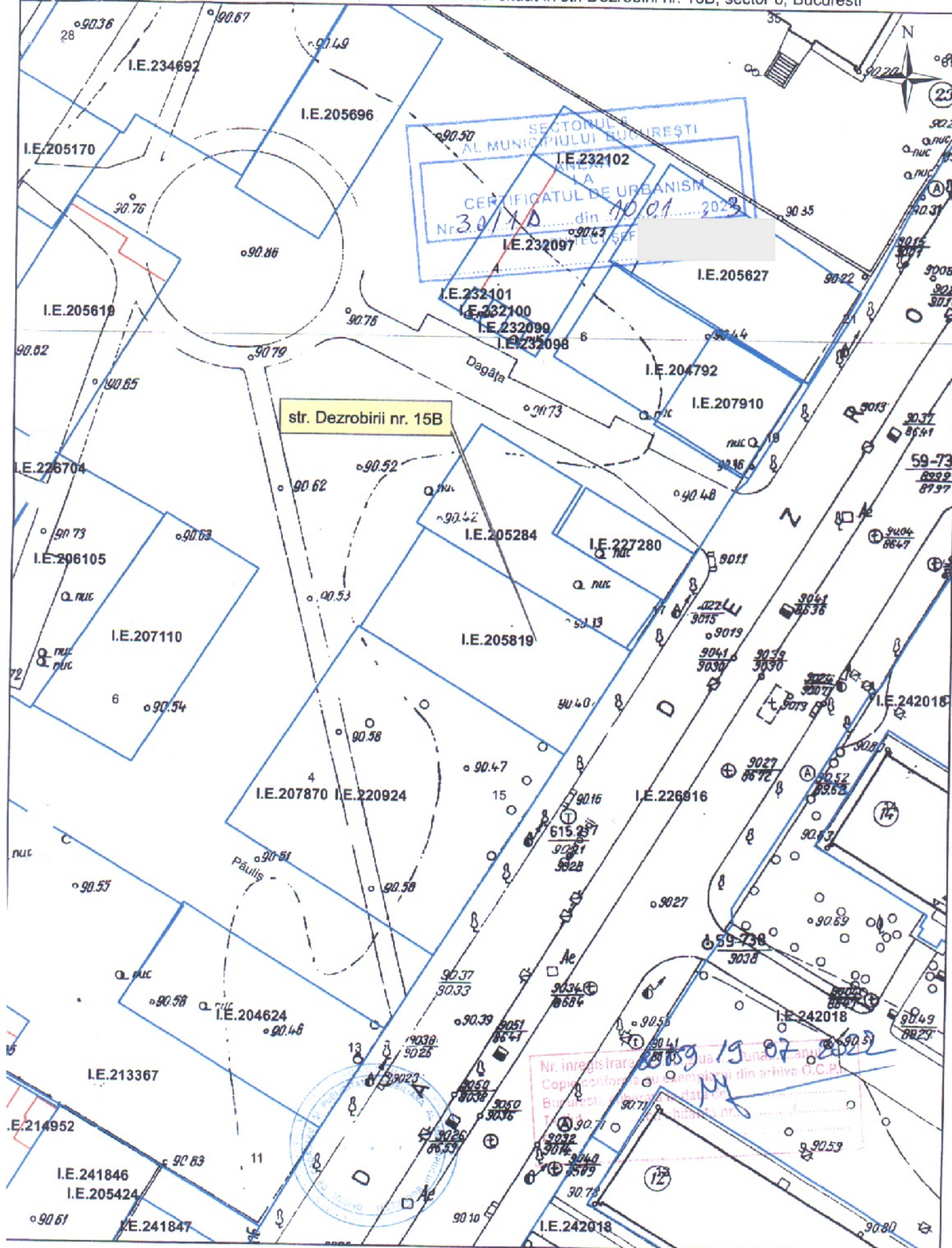
SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE TRABAURI  
30/10/2012  
ARHITECT

2012  
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.M.  
Bucuresti, eliberata in baza  
Tariuta Ionu-Maniu

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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2022  
Intocmit: Mazare Ionut





■ Documentatii cadastrale avizate  
■ Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara  
 OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 2022  
 Intocmit: Mazare Ionut

**MEMORIU TEHNIC**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**STR. DEZROBIRII NR. 15B, SECTOR 6**  
**MUNICIPIUL BUCURESTI**

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA CU REGIM**  
**DE INALTIME S+P+2E+ET 3-4 RETRASE SI ORGANIZARE**  
**EXECUTARE LUCRARI**

Nr. Cad: 205819

**Faza proiect:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Amplasament:** Mun. Bucuresti, Str. Dezrobirii, Nr. 15B, sector 6

**Investitor / Client:** S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L.  
Str. Dezrobirii nr. 15, sector 6, Mun. Bucuresti

**Proiectant :** S.C. ARHIMELANGE S.R.L.  
Str. Transilvaniei, nr. 54, ap.2, Sector 1, Bucuresti



decembrie 2023

## **BOREROU GENERAL**

### **1. PIESE SCRISE**

- MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### **2. PIESE DESENATE**

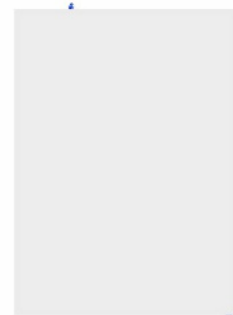
- 01. PLANSA DE INCADRARE IN PUG
- 02. PLANSA DE INCADRARE IN PUZ SECTOR 6
- 03. PLANSA DE INCADRARE IN ZONA
- 04. PLANSA DE SITUATIE EXISTENTA
- 05. PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE
- 06. PLANSA REGIM JURIDIC
- 07. PLANSA DOCUMENTATIE FOTOGRAFICA
- 08. ILUSTRARE DE TEMA - PLAN
- 09. ILUSTRARE DE TEMA 1
- 10. ILUSTRARE DE TEMA 2

## COLECTIV PROIECTARE

Sef proiect: urb. Andra Gabriela Tanase

Proiectat: urb. Andra Gabriela Tanase

Desenat: urb. Andra Gabriela Tanase



# MEMORIU GENERAL

## 1 INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

**Plan Urbanistic de Detaliu**

**Construire imobil cu functiune mixta cu regim de inaltime S+P+2E+ET 3-4 retrase si organizare executare lucrari**

Amplasament:

**Str. Dezrobirii nr. 15B, sector 6, Bucuresti**

Suprafata teren:

**315 mp**

Beneficiar:

**S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L.**

Proiectant:

**S.C. ARHIMELANGE S.R.L.**



## 1.2 BAZA LEGALA

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Norme de aplicare a Legii 350/2001 – ORDIN 233/2016;
- Legea nr. 50/1991 (completata, modificata si republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism;
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- O.G. nr. 43/1997 aprobata prin Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului
- Codul Civil

## 1.3 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 547/20D din 28.06.2021 ce servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investitie „Construire imobil cu functiune mixta cu regim de inaltime S+P+2E+ET 3-4 retrase si organizare executare lucrari”, pe terenul din Str. Dezrobirii nr. 15B, sector 6, Bucuresti in suprafata de 330 mp proprietate privata conform Extras de Carte Funciara., avand categoria de folosinta curti-constructii.

## 1.4 SURSE DOCUMENTARE

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.: P.U.Z. Sector 6 Bucuresti;

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 INCADRARE IN LOCALITARE

Zona studiata cuprinde terenul situat in Str. Dezrobirii nr. 15B, sector 6, Bucuresti,

care a generat documentația de Plan Urbanistic de Detaliu și ia în calcul vecinătățile acestuia. Terenul cu nr. Cadastral 205819 are o suprafață totală 330 mp.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est, teren cu nr. cad. 205284, pe o lungime de aproximativ 25,63m;
- la sud-est, strada Dezrobirii, pe o lungime de aproximativ 13,12m;
- la nord-vest, teren fara nr. cad., pe o lungime de aproximativ 12,71m;
- la sud-vest, teren cu nr. Cad. 207870, pe o lungime de aproximativ 25,54m;

Imobilul nu este înscris individual pe lista monumentelor istorice din 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă.

## **2.2 INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE**

Conform PUZ Sector 6 Bucuresti, imobilul teren se afla în UTR M3 – Subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+4 niveluri.

## **2.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

Elementele de cadru natural din zona studiata se rezuma la spațiile verzi de aliniament aflate pe str. Dezrobirii.

Terenul studiat nu prezintă vegetație amenajată.

## **2.4 CIRCULATIA**

Accesul carosabil și pietonal se realizează din str. Dezrobirii nr. 15B, situata în partea de sud-est a imobilului, drum public asfaltat. Str. Dezrobirii are un profil de 25 m, cu câte 2 benzi pe sensul de circulație, spațiu verde median și trotuare cu vegetație de aliniament.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Zona se caracterizează printr-un parcelar în curs de transformare, loturile în zona având forme regulate și suprafețe variabile în jur de 200,00 mp – 500,00 mp, cu deschideri la strada de la 8 m până la 20m și retrageri față de aliniament variabile.

Procentul de ocupare a terenurilor este în jur de 20% și 60%.

## **2.6 PROBLEME DE MEDIU**

Amplasamentul viitoarei construcții nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $a_g = 0,24 g$  și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

## **2.7 ECHIPARE EDILITARA**

Imobilul are posibilitatea racordării la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

## **2.8 INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI:**

În prezent pe teren nu se află construcții.

S teren = 330 mp  
S construita = 0 mp  
S construita desfasurata = 0 mp  
P.O.T. existent = 0%  
C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

### **3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Intocmirea prezentei documentatii a avut ca baza Planul Urbanistic Zonal Sector 6.

#### **3.2 DOCUMENTATII DE URBANISM IN VIGOARE**

Conform PUZ Sector 6 Bucuresti, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință UTR M3 – Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri.

##### **UTILIZARI ADMISE:**

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

##### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se admit activitati in care accesul publicului nu este liber, numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- in zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, cu conditia sa se mentina accesurile carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente fara a fi afectate spatiile verzi existente;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc telmologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti;
- se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;



- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule si a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a statiilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autovehiculelor in municipiul Bucuresti.

#### **UTILIZARI INTERZISE:**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de procolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- curatorii chimice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

#### **INDICATORI URBANISTICI PREVAZUTI:**

- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)  
P.O.T. maxim admis = 60%
- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)  
C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR  
 $H_{max} = P+4$ .

### **3.3 DESCRIERE SOLUȚIE**

S.C. DECK COMPUTERS INTERNATIONAL S.R.L. solicita reglementarea retragerilor parcelei fata de limitele laterale, accesuri auto și pietonale si conformarea arhitectural-volumetrica in vederea construirii efectuării lucrărilor pentru investita „Construire imobil cu functiune mixta cu regim de inaltime S+P+2E+ET 3-4 retrase si organizare executare lucrari „ care sa raspunda cerintelor de dezvoltare a zonei.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:**

Accesul carosabil si pietonal se realizeaza din str. Dezrobirii nr. 15B, situata in partea de sud-est a imobilului, drum public asfaltat.

Staționarea si parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice. Se propune totodata posibilitatea realizării de locuri de parcare pe terenul proprietata privata a beneficiarului in suprafata de 80 mp, cu intrare din Str. Dragata,

din imediata vecinatate, avand nr. cad. 227280. Numarul locurilor de parcare se va stabili conform prevederilor din Anexa 1 la H.C.G.M.B 66/2006. Acestea se vor afla in subsolul constructiei si pe terenul cu nr. cad. 227280.

### 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Pentru terenul reglementat prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare.

#### - Alimentarea cu apa

Investitia va fi bransata la reseaua publica de alimentare cu apa. Racordul se va realiza ingropat, in baza studiilor si proiectelor aferente. Pentru realizarea racordului se va obtine avizul autoritatii competente.

#### - Canalizare

Investitia va fi bransata la reseaua publica de canalizare. Racordul se va realiza ingropat, in baza studiilor si proiectelor aferente. Pentru realizarea racordului se va obtine avizul autoritatii competente.

#### - Alimentarea cu energie electrica

Investitia va fi bransata la reseaua publica de alimentare cu energie electrica. Racordul se va realiza ingropat, in baza studiilor si proiectelor aferente. Pentru realizarea racordului se va obtine avizul autoritatii competente.

#### - Telecomunicatii

Investitia propusa va fi conectata la reseaua de internet. Racordul se va realiza ingropat, in baza studiilor si proiectelor aferente. Pentru realizarea racordului se va obtine avizul autoritatii competente.

#### - Alimentarea cu gaze naturale

Investitia va fi bransata la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale. Racordul se va realiza ingropat, in baza studiilor si proiectelor aferente. Pentru realizarea racordului se va obtine avizul autoritatii competente.

#### - Gospodarie comunala

Se va amplasa un spatiu special pentru depozitarea temporara a deseurilor. Este interzisa depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

### 3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Investitia propusa nu genereaza poluarea niciunui factor de mediu. Deoarece scopul acestui proiect consta in amenajari pentru locuire rezultatul actiunilor este redus privind impactul asupra mediului inconjurator.

Pentru a se evalua impactul pe care il are asupra mediului inconjurator se va analiza in acord cu regulile si normele impuse in Romania si cu normele si recomandarile europene referitoare la protectia mediului, atat in perioada implementarii proiectului, cat si in perioada de exploatare a constructiilor.

Este de asteptat ca proiectul sa nu aiba un impact nefavorabil asupra mediului. Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 - MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 - criteriile selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91- nr.1430) 2005 din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Invstitia propusa va respecta o suprafata minima de 20% spatiu verde din suprafata terenului.

### 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Investitia propusa se va realiza pe un teren proprietate privata.

### 3.8 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S teren = 330mp

S construita max = 198 mp

S construita desfasurata max = 825 mp

P.O.T. propus = 60%

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

S spatii verzi min = 66 mp (min 20%)

Rh propus = S+P+2E+3,4Er

H max propus = 16m

Unitati locative propuse = 8 (4 apartamente cu 2 camere si 4 garsoniere)

Data,  
12.2023

Sef de proiect:  
urb. Andra Gabriela Tanase

