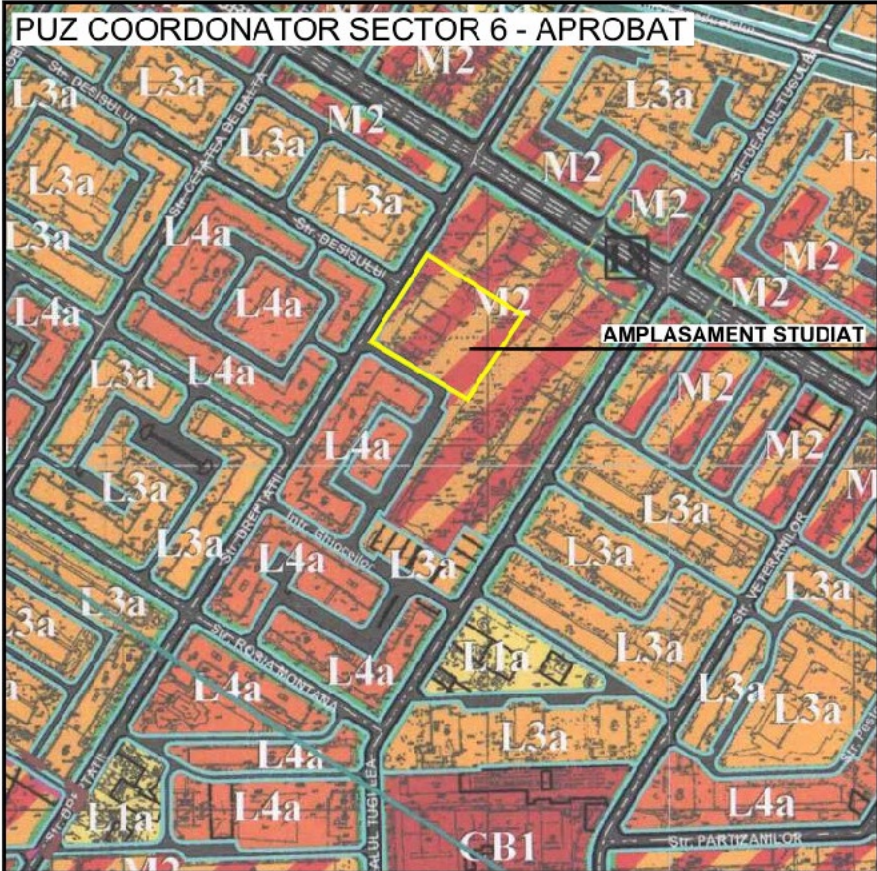
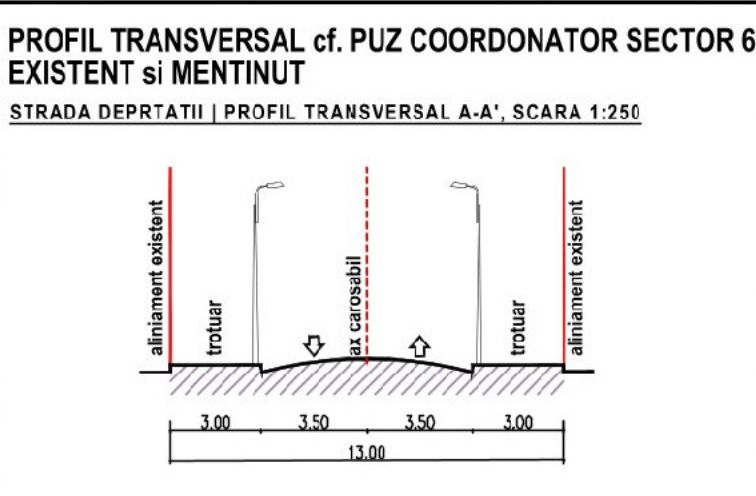




Limita de proprietate (1cc) Tabel puncte de coordonate Stereo 1970			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327037.143	581985.598	28.622
2	327021.992	582009.881	23.436
3	327009.414	582029.656	6.336
4	327006.073	582035.039	17.455
5	326996.871	582049.871	2.222
6	326995.024	582048.635	13.256
7	326984.008	582041.261	54.661
8	326938.583	582010.858	1.249
9	326939.211	582009.778	8.463
10	326943.467	582002.463	6.256
11	326946.873	581997.215	5.559
12	326949.894	581992.548	17.229
13	326958.792	581977.794	35.901
14	326977.785	581947.328	28.858
15	327002.283	581962.580	40.759
16	327036.966	581983.990	1.471
17	327038.275	581984.662	1.469

S (1cc)=5343.30mp P=293.204m



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	PUZ SECTOR 6 UTR M2	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata totala teren	5343	5343	5343	5343
Suprafata circulatii teren cedat	-	-	-	-
Suprafata teren ramas	-	-	-	-
P.O.T. (teren initial)	-	-	35.67%	35.67%
C.U.T. (teren initial)	-	-	0,30	0,30
Suprafata construita (Sc)	-	996	1906	1906
Suprafata desfasurata (Sc)	-	996	1615	1615
P.O.T. (teren ramas)	70%	62,29	35.67%	35.67%
C.U.T. (teren ramas)	3.0	0,62	0,30	0,30
Rh maxim	P+14E	Parter	Parter inalt	Parter inalt
H cornisa / atic	-	4	5	5
H max (m)	-	4	7	7
Spatii verzi pe sol natural (%)	-	-	20,00%	20,00%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	1069	1069
Suprafata totala spatii verzi (%)	-	-	30,00%	30,00%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	-	1603	1603
Numar unitati locative estimate	-	-	-	-
Numar locuri de parcare estimate	-	-	65	65

PUZ STRADA DREPTATII NR. 12
SECTOR 6, BUCURESTI, NC 215085

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD SI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
 - LIMITE CADASTRALE

- CONTUR CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT STRADAL
- ALINIERE CLADIRI
- LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE COLECTIVA L3a
- LOCUIRE COLECTIVA L4a
- SERVICII
- ZONA MIXTA M2
- SANATATE
- INVATAMANT
- CULTE

CIRCULATII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI

- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- SPATII VERZI PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- CLADIRE PROPUASA
- CONTUR COPERTINA
- EDIFICABIL MAXIM DE CONSTRUIRE
- SPATIU VERDE NATURAL
- PISCINA EXTERIOARA
- CIRCULATII CAROSABILE LA SOL
- LOCURI DE PARCARE LA SOL
- RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES PIETONAL PE TEREN
- AMENAJARE VERDE - COPACI

NOTA:

- Indicatii urbanistice: CUT, necesar locuri de parcare, procent spatiu verde minim pe teren sunt raportat la suprafata terenului. Culculi din exclusivitatea suprafetelor necesare pentru extinderea / realizarea arterelor de circulatie prevazute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 276/2013, cu modificarile si completarile aprobrate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
- Parcarea si gaterii autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2005 art.5: "parcarea si gaterii autoturismelor se adreseaza numai in interiorul parcelei, in afara cladirilor publice, asigurandu-se numarul de locuri de parcare la luncte de suprafata construita desfasurata" si prevederilor Anexei la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/23.06.2022;
- Actualizarea planului s-a facut conform ridicari topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. si a imaginilor sateliti google earth;
- Suprafata terenului conform extras de carte funciara = 5343 mp, numar cadastral 215085.



GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Miha Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J206009626-09 / 16.04.2025 CIF: RC18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	PUZ STRADA DEPRATII NR. 12, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire imobil cu functiunea de sali de evenimente, cu regim de inaltime Parter inalt, piscina exteriora, anexe, cazare.				
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Jud. Ilfov				
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE				
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect					
Proiectat	urb. Adrian Neagu			Data	Faza	Scara	Nr. Plansa	
			547/2025	10.2025	P.U.D.	1/500	U - 04	

VEDERE de la NORD spre SUD



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect		PUD STRADA DERPTATII NR. 12, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire imobil cu functiunea de sali de evenimente, cu regim de inaltime Parter inalt, piscina exterioara, anexe, cazare.			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar		S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Jud. Ilfov			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa		ILUSTRARE VOLUMETRICĂ 2			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 547/2025		Data 09.2025	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06A
Proiectat	urb. Adrian Neagu							

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București.

MEMORIU JUSTIFICATIV

Beneficiar: **S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L.**

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Data actualizare: **Septembrie 2025**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Nr. proiect: **547/2025**



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Amplasament:

Str. Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

Beneficiar:

S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L., Sos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Ilfov

Proiectant:

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, ap. 10, Sector 2, București

Nr. proiect:

547/2025

Data inițială:

Iunie 2025

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

BORDEROU

ACTE/ DOCUMENTE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Imputernicire
- Copie CUI
- Certificat de urbanism și planuri anexă
- Act de proprietate

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV	1 ex
----------------------	------

PIESE DESENAȚE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	__ex
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	__ex
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	__ex
U-02	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	__ex
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	__ex
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	__ex
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	__ex
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	__ex

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refaceare împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului;
- Inițiator (beneficiar);
- Elaborator (proiectant, subproiectant, colaboratori);
- Data elaborării.

Obiectul lucrării – prevederi temă program.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate - Prevederi P.U.Z. Coordonator aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prezentare zonă studiată (amplasament / ansamblu):

- Accesibilitatea la căile de comunicație;
- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- Destinația clădirilor;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- Adâncimea apei subterane;
- Parametru seismici caracteristici zonei (zond, grade Ks, Tcφ);
- Echiparea existentă.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- Capacitatea, suprafața desfașurată;
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- Profiluri transversale caracteristice;
- Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului);
- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. CONCLUZII

PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6

Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București

LISTĂ SEMNĂTURI:

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	PUD STRADA DREPTĂȚII NR. 12, SECTOR 6 Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări. Strada Dreptății nr. 12, nr. cadastral 215085, sector 6, București.
Suprafața teren:	5343 mp
Beneficiar:	S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. Șos. Centurii nr. 5-7, Bragadiru, Ilfov
Proiectant:	SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București J2006009626409 / 16.04.2025 RO18758335 e-mail:office@grnstudio.ro
Data elaborării:	Iunie 2025 (actualizare septembrie 2025)
Faza de proiectare:	PUD
Proiect nr.:	547/2025

Obiectul lucrării:

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului cu adresa poștală **Strada Dreptății nr. 12, sector 6, București**, teren cu o **suprafață măsurată de 5343,30 mp** (5680 mp conform acte de proprietate). Pe teren există clădiri edificate pe acesta care urmează a fi desființate. Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 1208/66D din data 20.12.2024 s-a cerut edificarea unei construcții în regim de înălțime Ds+P+2E, ulterior acest regim de înălțime a fost diminuat la o clădire Parter înalt, cu funcțiunea cerută prin cetificatul de urbanism - săli de evenimente, piscină exterioară, anexe, cazare.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București sector 6 și planurilor cadastrale aferente anexe la certificatul de urbanism, scara 1:2000 și 1:500.

Lucrarea de față este elaborată cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai

completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către Beneficiar.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu poate modifica documentațiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6:

Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poștală strada Dreptății nr. 12, se află localizată în partea vestică a limitei administrative a Sectorului 6 între bulevardul Iuliu Maniu la sud și bulevardul Uverturii la nord.

- Concluzii din documentații deja elaborate:

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobrate anterior.

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 reglementări urbanistice este situat în subzona M2 - subzona mixtă, situată în afara limitei zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu densitate mare caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3,0
- RH maxim = P+14E

Imobilul are numărul cadastral 215085 și se află în zona fiscală B.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Prezentare zonă studiată.

- Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul din strada Dreptății nr. 12 are o dublă accesibilitate, atât din strada Dreptății pe latura din nord-vest cât și din aleea de acces, racordată la strada Dreptății, în partea de sud-vest a terenului.

Accesul pe teren se face din partea de nord-vest a terenului din strada Dreptății - arteră de circulație de categoria a III-a.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața terenului este de 5343 mp și este ocupată cu construcții în suprafață totală de 645 mp reprezentând 12,07% din suprafața totală a terenului. Terenul are o formă rectangulară.

Limitele terenului:

Distanțele între colțurile terenului, pe laturile mari sunt de 71,08 m pe latura din nord-vest, 74,65 m + 1,25 m pe latura din sud-vest. 70,14 m pe latura din sud-est și 77,24 m pe latura din nord-est.

➤ Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord-Est**, Protoieria Sectorului 6 - bulevardul Uverturii nr. 81 și Serviciul de Ambulanță București-Ilfov, strada Dreptății nr. 15;
- **Sud-Est**, Școala Gimnazială nr. 156 și Grădinița nr. 250, amplasate pe terenuri din strada Dealul Țugulea;
- **Nord-Vest**, domeniul public, strada Dreptății;
- **Sud-Vest**, domeniul public, alee de acces din strada Dreptății.

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Densitatea clădirilor în partea de nord-vest și sud-vest este destul de mare, terenurile fiind ocupate de locuințe colective în mare parte, în schimb în partea de sud-est și nord-est ocuparea terenurilor este redusă, pe aceste terenuri situându-se o grădiniță de stat, o școală gimnazială, clădirea Protoieriei sectorului 6 cât și clădirea Serviciului de Ambulanță București-Ilfov.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcțional ca o zonă presărată cu servicii publice, sănătate, învățământ și cea mai mare parte cu locuire colectivă.

- Destinația clădirilor:

Clădirile existente pe teren au funcțiunea de restaurant, clădiri anexă și piscină. Toate aceste construcții urmează a fi desființate în vederea implementării noului proiect.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform Extrasului de carte funciară nr. 109622/23.10.2024, terenul aparține Consiliului General al Municipiului București, în administrarea Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement București, iar S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. este firma care a luat în chirie acest teren și construcțiile edificate pe acesta. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului realizat în anul 2018 pe teren se aflau o construcție C1-restaurant în suprafață de 172 mp, un corp de clădire C2 în suprafață de 74 mp, o construcție C3-anexă în suprafață de 32 mp și o construcție C4-piscină deschisă în suprafață de 367 mp, construcții aflate pe terenul cu numărul cadastral 215085. Suprafața terenului este de 5343,30 mp conform măsurători cadastrale și 5680 mp conform acte de proprietate. Terenul este situat în strada Dreptății nr. 12 și are folosința actuală curți-construcții (teren și construcții).

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Elemente ale cadrului natural

Clima păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă și continentală (din sectorul estic), urmate de cele de origine tropical-maritim și tropical-continental.

Precipitațiile cazute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă și solidă au mari variații neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitații este de 500-550 ml. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm).

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8₁ conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și în valoarea perioadei de colț.

Hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul de recurență IMR, corespunzător stării are valoarea $a_g = 0,24g$;

Valoarea perioadei de colț, $T_c = 1,6$ sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/1977 teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheț, Zonarea Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

Probleme de mediu

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- În zona studiată nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;

- Pe terenul studiat nu există arbori protejați;
- Terenul nu se află în zonă construită protejată;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

- Echiparea edilitară existentă:

Amplasamentul studiat deține racord la rețelele existente de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Proiectul constă în construirea unui imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă:

- 2 de săli de evenimente;
- 2 foyere de acces la sălile de evenimente;
- bucatărie cu zonă de servire, preparare, depozitare, vestiare, grupuri sanitare personal;
- 2 zone de cazare cu grup sanitar inclus;
- grupuri sanitare vizitatori.

Amenajarea incintei:

- clădirea propusă în regim de înălțime parter înalt;
- 2 zone de parcare auto cu necesarul de locuri 65 locuri;
- piscină exterioară descoperită.
- spațiu verde amenajat.

- Capacitatea, suprafața desfășurată:

Clădirea propusă în suprafață desfășurată de 1706,00 mp va avea 2 de săli de evenimente a câte 236 de locuri.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Clădirea propusă este amplasată astfel conform reglementărilor impuse prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat:

- Retragerea față de aliniamentul stradal la distanța de **5,00 m**, în partea de nord-vest a terenului, pe alinierea impusă;
- Retragerea față de limita laterală, din partea de nord-est a terenului este de **9,00 m** dar nu mai puțin de 5,00 m până limita de proprietate;
- Retragerea față de limita laterală, din partea de sud-vest a terenului este de **7,50 m** dar nu mai puțin de 5,00 m până limita de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară, din partea de sud-est a terenului este de **16,00 m** dar nu mai puțin 5,00 m până limita de proprietate;

Terenul are o dublă accesibilitate, cu acces auto și pietonal atât pe latura de nord-vest cât și pe latura de sud-vest a terenului.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul principal (auto și pietonal) se face din strada Dreptății de pe latura din nord-vest a terenului. Vor fi organizate 2 zone pentru staționare și garare a automobilelor cu acces auto din strada Dreptății cât și din partea de sud-vest a terenului.

Terenul studiat NU este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism (plansa U - 04).

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

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:
- 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.
- 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.

Măsuri pentru protecția mediului. 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.

- Profiluri transversale caracteristice:

Conform caietului de profile de circulație aferent PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, profilul strazii Dreptății se menține ca cel existent dar se reorganizează unde este cazul prin amenajarea locurilor de parcare în lungul profilului. Profilul existent și propus este format în partea dreapta din trotuar cu spații verzi cu lățimea de 3,00 metri, parte carosabilă de 7,00 metri iar pe partea stângă din trotuar cu spații verzi cu lățimea de 3,00 metri. Profilul total are lățimea de 13,00 metri.

- Regimul de construire (suprafețe, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului):

Indicatori urbanistici propusi pt UTR M2

• POT maxim cf. PUZ S6	= 70%
• POT propus pe soluție	= 33,6%
• Suprafață construită totală	= 1792,00 mp
• CUT maxim cf. PUZ S6	= 3
• CUT propus pe soluție	= 0,29mp ADC/mp teren
• Suprafață desfășurată	= 1535,00 mp
• Înălțimea maximă la cornișă	= 5,00 m
• Înălțimea maximă totală	= 7,00 m
• Regim de înălțime	= Parter înalt

Este propusă o clădire cu regimul de înălțime parter înalt care va avea 2 zone pentru evenimente cu 2 spații de cazare și grupuri sanitare aferente, legate prin zonă de pregătire alimentație iar la exterior ca amenajare peisageră este propusă o piscină descoperită în mare parte cu scop ornamental unde se vor amplasa și diferite tipuri de copaci (așa cum este prezentat în planul de reglementări urbanistice aferent PUD Strada Dreptății nr. 12, planșa U - 04).

Bilanț teritorial suprafețe teren:

- Suprafață totală teren în proprietate = 5343,00 mp (din măsurători cadastrale)
- Suprafață totală teren în proprietate = 5680,00 mp (din acte)
- Suprafață circulații teren cedat = 0,00 mp
- Suprafață construită clădire parter înalt = 1535,00 mp
- Suprafață construită piscină exterioară = 405,00 mp
- Suprafață construită totală = 1792,00 mp
- Suprafață desfășurată = 1535,00 mp

- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

• 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:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

• Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

• Telefonie/internet:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor specifice.

5. CONCLUZII

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în Certificatul de urbanism nr. 1208/66D din 20.12.2024 pentru: Construire imobil cu funcțiunea de săli de evenimente, în regim de înălțime Parter înalt, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Întocmit:

urb. Marius Găbureanu,
februarie 2025



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1208/660 din 20.12. 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire imobile cu funcțiunea de săli de evenimente, cu regim de înălțime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe, cazare, refacere împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. LUKAROM MINERAL CONSULT S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin cu domiciliul / sediul în județul Ilfov, municipiul / orașul / comuna satul / sectorul - , cod poștal - , șos. bloc - , scara - , etaj - ,

ap. - , telefon / fax - , e-mail - , înregistrată la nr. 82745 din 19.11.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - , str. Dreptății nr. 12, 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. 109622/23.10.2024, CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în administrarea ADMINISTRAȚIEI LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI deține imobilul (construcții: corp administrativ, vestiare, bazin, magazie - ștrandul Uverturii - număr cadastral 215085-C1 și teren în suprafață de 5.343 mp, număr cadastral 215085 - număr cadastral vechi 9356) situat în str. Dreptății nr. 12.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 215085 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 87450) cu Încheierea nr. 143763/18.02.2010 (administrare).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Dreptății - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 5.343 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire imobile cu funcțiunea de săli de evenimente, cu regim de înălțime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe, cazare, împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: 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 și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 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.

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

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de săli de evenimente, cu regim de înălțime Ds+P+2E, piscină exterioară, anexe și spații de cazare, 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 a terenului, modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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 metri, 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 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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 și în conformitate cu art. 13¹ 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 (1): Conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Art. 8, alin. (4):** În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): 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 (Contractul de asociere în participațiune nr. 295/2011 și Actul adițional nr. 1/10.08.2017 notate în cartea funciară); extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru 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. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A.
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele 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 Circulație - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ acord vecini pentru săpături adânci
☒ acord proprietar imobil

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):

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

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

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

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 ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 63,00 lei, conform Chitanței nr. 046397 din 19.11.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 09.01.2025

Nr. înreg. 82745 din 19.11.2024

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 _____ 2024

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,

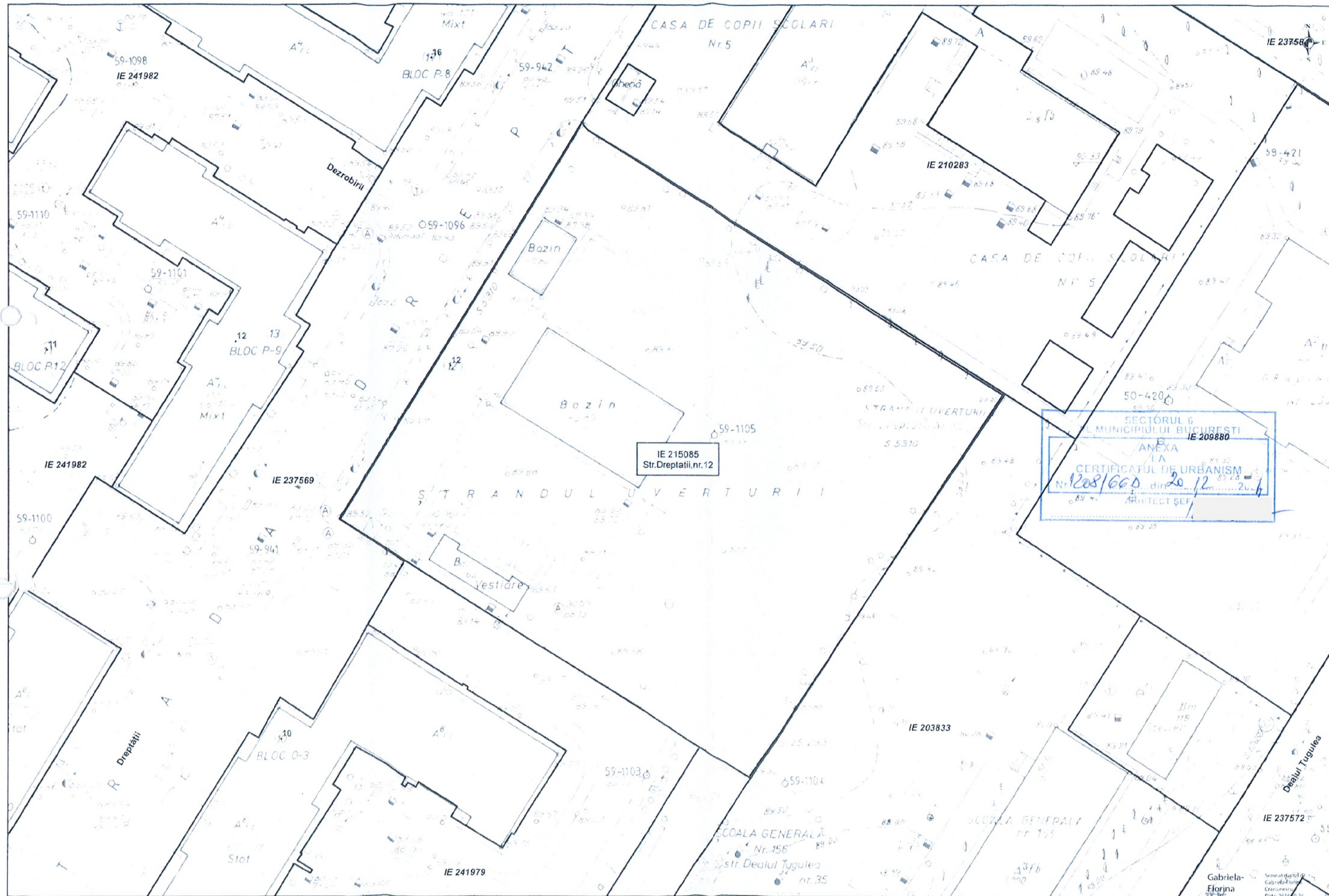
SECRETAR GENERAL,

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. 82745 din 19.11.2024



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
IA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1208/660 din 20.12.2014
ARHITECT SEF

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

