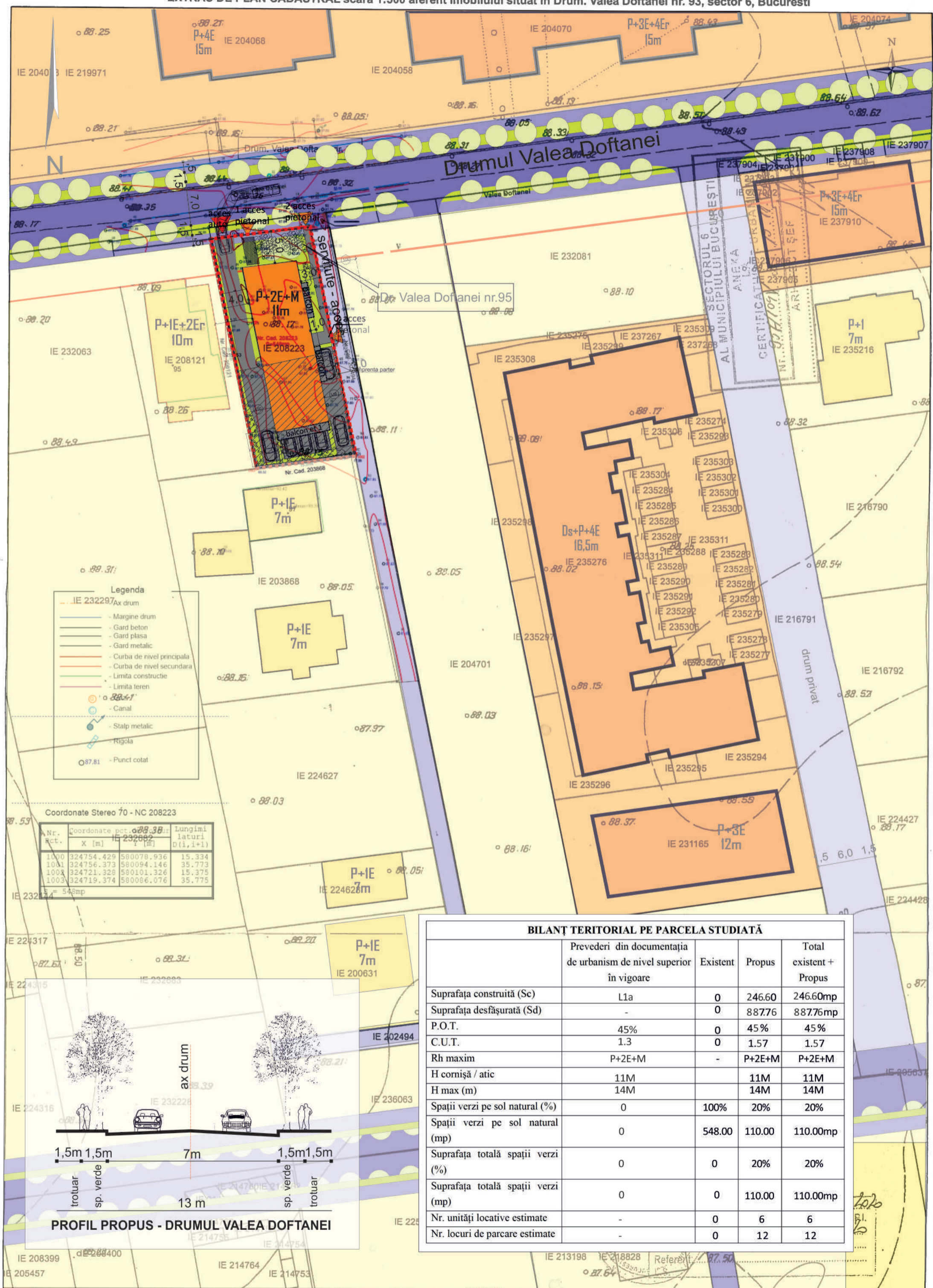


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 95, SECTOR 6, BUCURESTI

## REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1/500



- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-UL
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
  - LOCUINTE COLECTIVE
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII CAROSABILE DE INCINTA (SERVITUTE)
  - CIRCULATII PIETONALE
  - SPATII VERZI
  - PLANTATII DE ALINIAMENT
- REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL PROPUȘ - CONSTRUCTIE P+2E+M
  - ALINIERE
  - SPATII VERZI - TEREN NATURAL DE PLANTARE
  - DALA INIERBATA
  - CIRCULATII PIETONALE
  - PROIECTIA BALCOANELOR IN PLAN
  - PARTER LIBER - PARCAJ
  - ACCES CAROSABIL
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES SPATIU COMERCIAL

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

P.O.T. max = 45%

C.U.T. max = 1.57

RH - H cornisa = P+2E+M = 11 m

**L1a**

L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protectie;

PARCARILE VOR FI ASIGURATE IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE H.C.G.M.B. 66/2006

PROFILUL STRAZII DRUMUL VALEA DOFTANEI ARE CARACTER ORIENTATIV, URMAND CA ACESTA SA FIE REGLEMENTAT PRIN DOCUMENTATIE PUZ

**BILANT TERITORIAL**

	mp	%
SUPRAFATA TEREN	548,00	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA existenta	0,00	0,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	246,60	45,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	887,76	-
SUPRAF. CIRCULATII	157,00	28,65
SUPRAF. SPATII VERZI - teren nat.	110,00	20,00

**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ**

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	L1a	0	246.60	246.60mp
Suprafața desfășurată (Sd)	-	0	887.76	887.76mp
P.O.T.	45%	0	45%	45%
C.U.T.	1.3	0	1.57	1.57
Rh maxim	P+2E+M	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic	11M	11M	11M	11M
H max (m)	14M	14M	14M	14M
Spații verzi pe sol natural (%)	0	100%	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	0	548.00	110.00	110.00mp
Suprafața totală spații verzi (%)	0	0	20%	20%
Suprafața totală spații verzi (mp)	0	0	110.00	110.00mp
Nr. unități locative estimate	-	0	6	6
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	12	12

PROFIL PROPOS - DRUMUL VALEA DOFTANEI

- Documentatii cadastrale avizate  
- Construcții înregistrate în sistemul internat



PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN : R.C.03/1156/30.06.2004

TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR.95, SECTOR 6, BUCURESTI

PROIECT nr. 05/2022

SEF PROIECT: Urb. Sebastian Guta

TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1/500

INTOCMIT: Urb. Ionescu Nicolae

VERIFICAT: Urb. Sebastian Guta

MARTIE 2022

PLANSĂ nr.8

ROMÂNIA

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1344/154 din 29.12. 2021

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M cu spații comerciale la parter și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna \_\_\_\_\_ **București**, satul / sectorul \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 46174 din 03.12.2021, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, drum **Valea Doftanei** nr. 95, 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 n \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ năr cadastral \_\_\_\_\_ colosește nr. 95 pe drumul Valea Doftanei și cotă indiviză de teren în suprafață de 117,87 mp din drumul de acces. Imobilul a fost intabulat în \_\_\_\_\_

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 548 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M cu spații comerciale la parter și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L1a**: subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. **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; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 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 a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, **parcela este construibilă** dacă are asigurat **un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București - Ilfov.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale la parter 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 și modul de ocupare, accesese 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; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se poate 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.

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.

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.

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

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. 13<sup>^</sup>1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau 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.

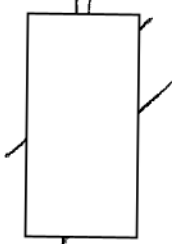
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției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



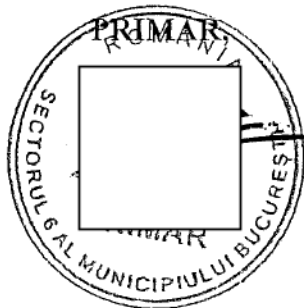
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

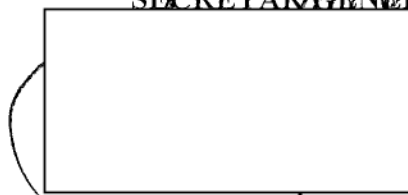
Nr. 1344/154 V din 29.12. 2021

de la data de 29.12.2022 până la data de 28.12.2023

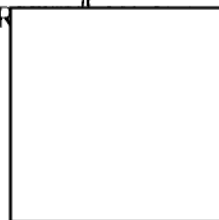
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



*[Signature]*  
SECRETAR GENERAL,



AR



Data prelungirii valabilității: 10.11.2022  
Achitat taxa de 4,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 78951 din 09.11.2022  
Transmis solicitantului la data de 06.12.2022 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 46174 din 03.12.2021

*[Handwritten signature]*

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.

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. Telekom 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;  certificat de numerotare;

*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 în vigoare;

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

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

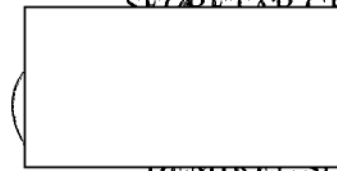
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  12  luni de la data emiterii.

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,



DOMINEL STIRIDON

ARH. MARC EF,

ARH. MARC ENTIN BERA

Întocmit 2 ex. - Maria Botea

Achitat taxa de  10,00  lei, conform Chitanței nr.  76591  din  03.12.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de  6.01.2022

Nr. înreg. **46174** din **03.12.2021**

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.  
STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8  
J03/1154/2004  
CUI: RO 16564170

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DRUMUL VALEA DOFTANEI NR. 95  
SECTOR 6, BUCURESTI

 PROIECTANT:  
**PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL**

SEF PROIECT:  
**Urb. SEBASTIAN GUTA**



2023

## CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

### I. PIESE SCRISE

#### I. MEMORIU DE URBANISM

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Scopul si obiectivele lucrarii
3. Prezentare generala
4. Incadrare
5. Surse documentare
6. Analiza situatiei existente si disfunctionalitati
  - 6.1. Regim economic si functional
  - 6.2. Starea fondului construit
  - 6.3. Circulatii
  - 6.4. Regim de inaltime si relatii spatial-configurative
  - 6.5. Regim juridic
  - 6.6. Echipare edilitara
  - 6.7. Disfunctionalitati / potential

#### II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7. Propuneri – Reglementari

### II. PIESE DESENATE

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. INCADRARE IN LOCALITATE               | SCARA 1/100000 |
| 2. INCADRARE IN PUG Municipiul Bucuresti | SCARA 1/20000  |
| 3. INCADRAREA IN PUZ COORDONATOR SECTOR6 | SCARA 1/10000  |
| 4. INCADRARE IN ZONA                     | SCARA 1/2000   |
| 5. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE           | SCARA 1/500    |
| 6. REGIMUL JURIDIC                       | SCARA 1/500    |
| 7. RELETE EDILITARE                      | SCARA 1/500    |
| 8. PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE | SCARA 1/500    |

## **MEMORIU DE URBANISM**

### **1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU:</b>	<b>CONSTRUIRE DEFINITIVA</b>
<b>Funcțiunea:</b>	<b>LOCUINTE COLECTIVE+SPATIU COMERCIAL/SERVICII</b>
<b>Regimul de înaltime:</b>	<b>P+2E+M;</b>
<b>Adresa:</b>	<b>Drumul Valea Doftanei nr. 95, Sector 6, Bucuresti</b>
<b>BENEFICIARI:</b>	<b>FLAT CREATOR S.R.L.</b>
<b>PROIECTANT:</b>	<b>PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.</b>
<b>DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI:</b>	<b>Martie 2023</b>

### **2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARI**

#### **Scop:**

Prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea locuinta colectiva.

#### **Obiective:**

Structurarea formal – volumetrica a zonei si integrarea acesteia intr-un complex de factura urbana adaptata cerintelor zonei rezidentiale individuale si colective.

### **3. PREZENTARE GENERALA**

Prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** studiaza o zona amplasata in vestul Municipiului Bucuresti, in proximitatea Prelungirii Ghencea, beneficiind de apropierea de accesibilitatea oferita de aceasta.

Zona studiata face parte dintr-o zona de locuinte individuale mici realizate pe baza unei lotizari ulterioare.

### **4. INCADRARE**

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr. 4:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 548 mp si este amplasat in vestul intravilanului Municipiului Bucuresti, Sector 6, situat pe Drumul Valea Doftanei.



Terenul care a generat PUD are ca vecinatati:

- la Est – proprietate privata – drum privat,
- la Sud – proprietate privata
- la Vest – proprietate privata
- la Nord – domeniu public – Drumul Valea Doftanei.

## **Incadrare in PUZ Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti - vezi plansa nr. 3**

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti, terenul este incadrat in zona **L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

Modul de ocupare admis prin P.U.G Municipiul Bucuresti este :

**POT maxim = 45%**

**CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp. ADC/mp. teren**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. Teren**

**în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.**

**RH maxim = P+2E (11 metri) - admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;**

Pentru imobilul situat pe Drumul Valea Doftanei nr. 95, Primaria Sectorului 6 a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1344/1/154V** din 29.12.2021 prin care se instiinteaza ca se solicita realizarea unei documentatii de urbanism, care va fi conforma **PUZ Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti.**

## **5. SURSE DOCUMENTARE**

- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PUZ COORDONATOR SECTOR 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/ 500, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- DATE CONTINUTE IN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme romanesti si europene) PRIVIND STRUCTIURA ZONELOR DE LOCUIT
- ANEXA LA HCGMB NR.66 DIN 06.04.2006

## **6. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI - vezi plansa nr. 5**

### **6.1. FUNCTIUNI**

Zona prezinta o dominanta a locuintelor individuale pe lot, in regim izolat.

Se remarca o lipsa a serviciilor destinate locuirii.

**Funcțiunea solicitata** de beneficiar - este aceea de locuinta colectiva + spatiu comercial/ servicii, este **compatibila** cu functiunile existente in zona.

## 6.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit **în stare bună**, majoritatea construcțiilor reprezentând locuințe noi.

Pe teren nu există construcții, el prezentându-se în prezent ca un teren viran.

## 6.3. CIRCULAȚII

**Drumul Valea Doftanei** – este o arteră de circulație care are un prospect de 13 metri – cu trotuare de 2 m și spațiu verde de 1m.

**Accesul este situat atât la Est cât și la Nord** – fiind asigurat din Drumul Valea Doftanei, acces privat de 4m, și prin intermediul drumului de acces privat cu un profil de 3m.

## 6.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI RELAȚII SPATIAL - CONFIGURATIVE

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zona parcelarului este în majoritatea sa **P+2**, respectiv un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime **P+3E /P+4E**.

Prezentul PUD propune crearea unui regim de înălțime P+2E+M în zona ce se încadrează în regimul de înălțime al zonei de locuințe individuale.

Vegetația are un rol important în dezvoltarea zonei, având rolul de a crea un ambiant plăcut, favorabil zonei rezidențiale.

## 6.5. REGIM JURIDIC - vezi planșa nr. 6:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 548 mp și este:  
- proprietate privată a persoanelor fizice - FLAT CREATOR S.R.L. - conform contract de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 410/21.02.2022.

## 6.6. ECHIPARE EDILITARĂ - vezi planșa nr. 7:

Amplasarea noilor construcții se va realiza ținând cont de avizele de la detinatorii de utilități din zonă.

## 6.7. DISFUNCȚIONALITĂȚI / POTENTIAL

În ansamblu, **disfuncționalitatea** majoră sesizată în zona studiată este reprezentată de terenurile virane insalubre din imediată vecinătate.

Zona prezintă, prin apropierea de Prelungirea Ghencea, **un potential** crescut de dezvoltare a funcțiilor mixte specifice zonei.

## 7. PROPUNERI – REGLEMENTARI - vezi planșa nr. 8:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune Consiliului Local al Primăriei Sector 6, aprobarea realizării unei construcții cu caracter definitiv având un regim de înălțime P+2E+M în imobilul din Drumul Valea Doftanei, nr. 95, sector 6, București.

Reglementarile pentru zona analizata in PUD-ul prezent, cuprinse in plansa nr. 8, au fost facute respectand Regulamentul Local de Urbansim aferent PUG Municipiul Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000.

### **7.1. FUNCTIUNI PROPUSE – imobil de locuinte colective**

Pentru zona studiata se propune utilizarea indicatorilor urbanistici din PUZ Coordonator Sector 6 Municipiul Bucuresti, privind utilizarile admise pentru zona **L1a**: locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, cu indicatorii urbanistici propusi, respectiv POT = 45%, CUT = 1.57, Hmax = P+2E+M

Conform dorintei beneficiarilor, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri cu regim de inaltime P+2E+M cu functiunea locuinte colective + spatiu comercial/ servicii.

### **7.2. RETRAGERI SI ALINIERI**

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUZ Coordonator Sector 6 Municipiul Bucuresti pentru zona **L1a**.

- fata de limita EST a proprietatii - **minim 3 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita NORD a proprietatii - **minim 5.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita SUD a proprietatii – **minim 5.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita VEST (stanga) a proprietatii - **minim 4 m** de la limita proprietatii.

### **7.3. CIRCULATII SI PARCAJE**

**Accesul carosabil si pietonal** se va realiza din drumul de incinta, proprietate privata.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

### **7.4. REGIM DE INALTIME**

Inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi. Media de inaltime a zonei variaza de la S+P+2E pana la P+3E/ P+4E.

In cazul terenului ce a generat PUD se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime P+2E+M.

### **7.5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei. Toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superoara.

### **7.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.  
STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8  
J03/1154/2004  
CUI: RO 16564170

Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii.

## 7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul de ocupare a terenului **POT = 45%**;
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max = 1.57 (1.3 ADC/mp teren, cu o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din ADC)**;
- Regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E+M**.

**Intocmit**  
**Urb. Sebastian Guta**





