



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Calea Giulești nr. 597 – construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E. Suprafața măsurată teren = 433 mp.**

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

### AVIZ TEHNIC

Nr. 33372/4/6/17.06.2024 din 11.10.2024

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus\* = 17,35%; C.U.T. maxim = 0,90 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E; H maxim streșină = 6,40 metri; H maxim coamă = 8,90 metri.**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoane fizice.

Se avizează favorabil construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E, cu următorul regulament de construire: spre stradă la 5,00 metri față de viitorul aliniament al străzii, respectiv la 10,00 metri față de limita de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate; spre dreapta pe limita de proprietate; lungime maximă calcan 15,00 metri.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a –** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

**Utilizări admise:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

**Utilizări admise cu condiționări:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp A.D.C., să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

*\* se raportează la suprafața măsurată totală a terenului (inclusiv zona afectată de circulațiile propuse)*

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren;

Elaborator P.U.D.: **B.I.A. ANDREI CARMEN ELENA**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Florin Doru I. ANDREI**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

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

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

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

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL ENIN BERA



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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

## COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

**ROMÂNIA**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1001/1106 din 02.10. 2023

**ÎN SCOPUL:** desființare imobil existent (parter), construire locuință unifamilială P+1E, refacere gard stradal, parcare auto și amenajare incintă.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul - , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal - , calea Giulești nr. 597, bloc - , scara - , etaj - , ap. - , telefon / fax - , e-mail - , înregistrată la nr. 41595 din 06.09.2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - , calea Giulești nr. 597, 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 Rădulescu Dumitru Octavian sub nr. 154/25.01.2013 - intabulat în Cartea funciară nr. 225017 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 49052) cu Încheierea nr. 2310/25.01.2013 (convenție), [redacted] dețin imobilul (construcție locuință - număr cadastral 225017-C1 și teren în suprafață de 432 mp - suprafața măsurată de 433 mp, număr cadastral 225017 - număr cadastral vechi 6703) situat în calea Giulești nr. 597.

**Atenție:** În Anexa Nr. 1 la Partea 1 a Extrasului de Carte funciară nr. 82537/31.08.2023, la capitolul "Date referitoare la teren" este menționată categoria de folosință a terenului ca fiind **drum**.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 432 mp - suprafața măsurată de 433 mp.

**Se solicită:** desființare imobil existent (parter), construire locuință unifamilială P+1E, refacere gard stradal, parcare auto și amenajare incintă.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren. Imobilul se află în zona fiscală **D**.

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul se află în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.**

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **20%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim **2,00** metri din care un soclu opac de **0,60** metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50** metri.

Nr. înreg. **41595** din **06.09.2023**

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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 ÎNSOTITĂ 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; acord notarial al proprietarilor imobilelor învecinate – pentru construcții noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;  
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  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.  
 declarație pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații

- transport urban

**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 geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de   8,00   lei, conform Chitanței nr.    -    din   06.09.2023    
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de   27.10.2023  

Nr. înreg. 41595 din 06.09.2023

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,

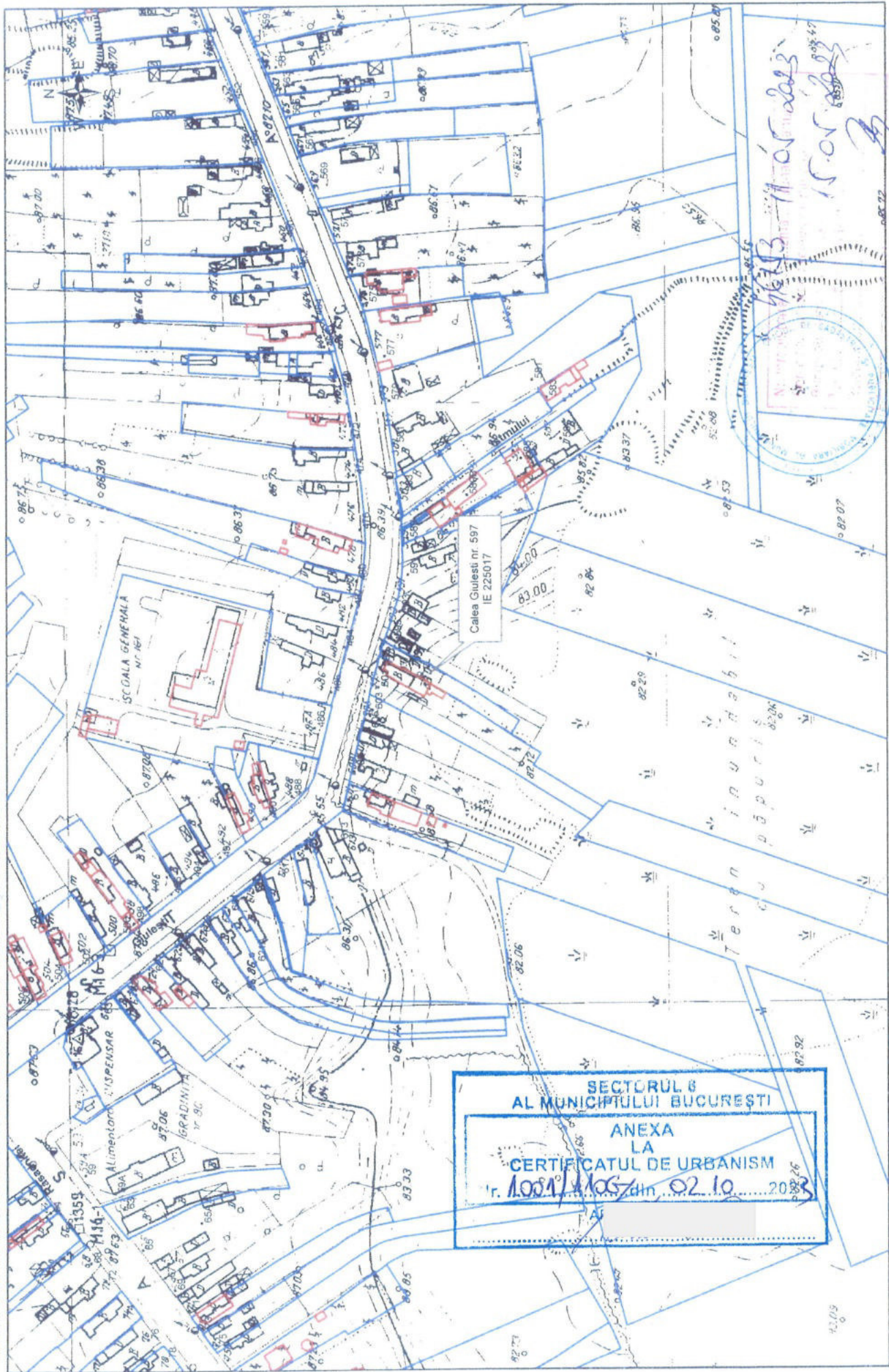
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

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

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

Nr. înreg. 41595 din 06.09.2023

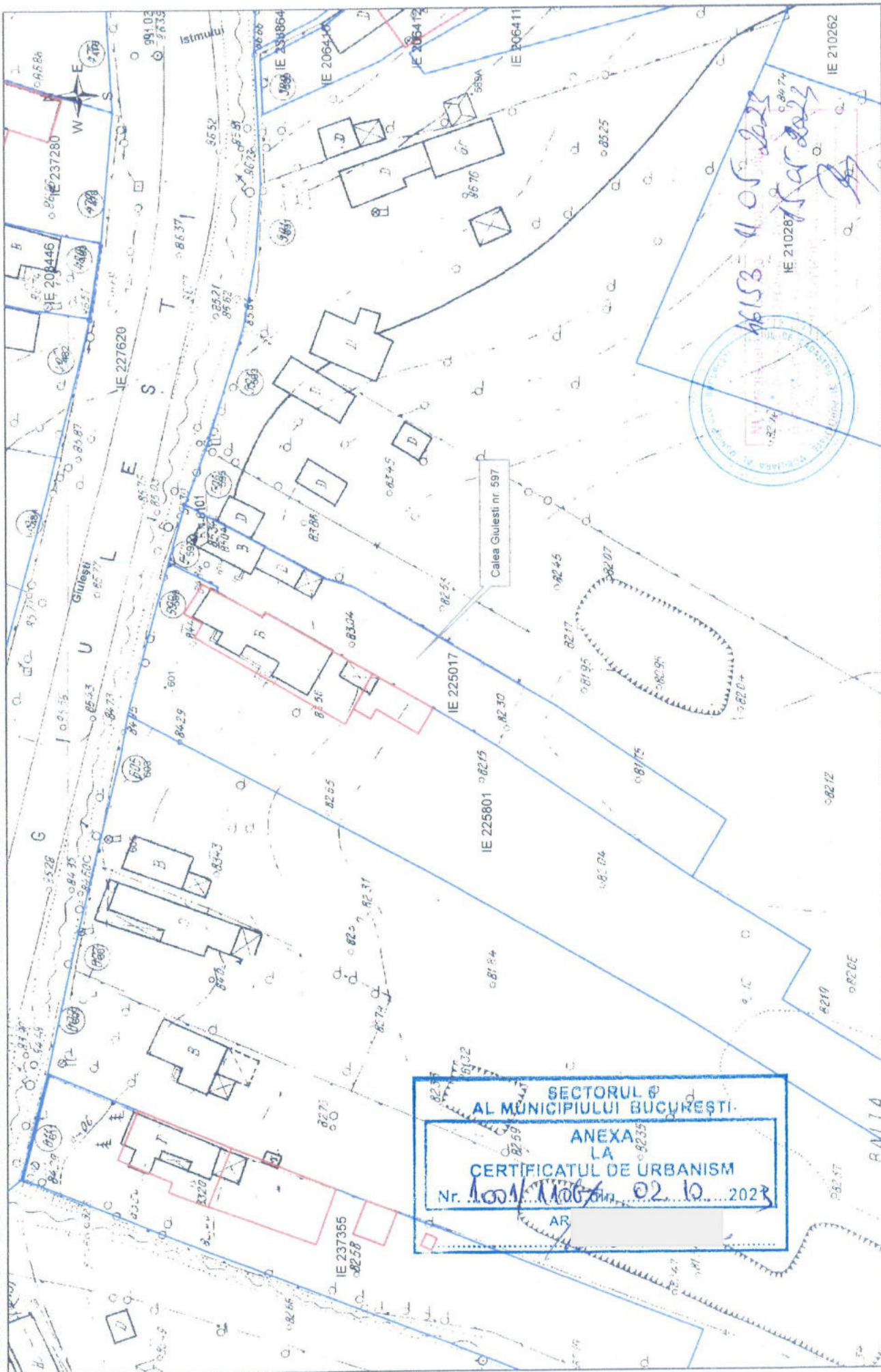
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferen. obilului situat in Calea Giulesti nr. 597, secto. Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Intocmit: Mihaela Radu

documentati cadastrale avizate  
construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Calea Giulesti nr. 597, sector 6, Bucuresti



SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1001/1006 din 02.10.2023  
AR

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Intocmit: Mihaela Radu

documentatii cadastrale avizate  
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003.REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

<b>DOCUMENTATIE</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
---------------------	-----------------------------------

<b>Beneficiar</b>	
<b>Titlu proiect</b>	<b>DESFINTARE IMOBIL EXISTENT.CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E,REFACERE GARD STRADAL, PARCARE AUTO si AMENAJARE INCINTA.</b>
<b>Amplasament</b>	<b>CALEA GIULESTI NR. 597 SECTOR 6 BUCURESTI</b>

<b>Sef Proiect</b>	<b>Arh.Andrei Carmen Elena</b>
<b>Proiectat</b>	<b>Arh.Andrei Florin Doru</b>
<b>Desenat</b>	<b>Arh.Andrei Florin Doru</b>



# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## BORDEROU GENERAL

### 1. PIESE SCRISE

- MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 2. PIESE DESENATE

- 01. Plansa incadrare in Google Maps
- 02. Plansa incadrare in Google Maps
- 03. Plansa incadrare in PUG BUCURESTI
- 04. Plansa incadrare in PUZ Sector 6
- 05. Plansa incadrare in zona
- 06. Plansa de amplasament
- 07. Plansa de situatie existenta
- 08. Plansa regim juridic
- 09. Plansa Reglementari Urbanistice
- 10. Plansa Anunt Intentie-montaj fotografic
- 11. Plansa Ilustrare tema



# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## COLECTIV PROIECTARE:

Sef proiect: Arhitect Andrei Carmen Elena

Proiectat: Arhitect Andrei Florin Doru

Desenat: Arhitect Andrei Florin Doru



# **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA**

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com ,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## **1.INTRODUCERE**

### **1.1.DATE DE RECUNOASTERE A INVESTIEI**

Denumirea lucrarii:

**Planul Urbanistic de Detaliu**

Denumirea investitiei:

**Desfiintare imobil existent.Construire Locuinta unifamiliala P+1E,Refacere gard stradal,parcare auto si amenajare incinta**

Amplasament:

**Municipiul Bucuresti , sector 6, Calea Giulesti nr.597**

Beneficiar:

**BALAN COSTEL. CALIN MIOARA**

Proiectant general:

**Cabinet Individual de Arhitectura Andrei Carmen Elena**

Proiectant urbanism:

**Arh. Andrei Florin Doru / Arh. Andrei Carmen Elena**



# **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA**

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## **1.2. BAZA LEGALA**

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Norme de aplicare a Legii 350/2001- Ordin 233/2016;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National:
- Sectiunea I – Retele de transport:Legea 363 / 21.09.2006;
- Sectiunea II - Reteaua de localitati: Legea 351 /6.07.2001 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor , cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinal 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/27.09.1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Codul civil republicat in Monitorul Oficial , Partea I nr.505/15.07.2011;
- Legea 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor , cu completarile ci modificarile ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- H.G. nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism , cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.G.M.B. nr.278/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Coordonator Sector 6, Bucuresti;
- In temeiul prevederilor art. 139 alin. (3) lit. e, art.166 alin. (4) , art.196 alin. (1) lit. a si art.197 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Cpdul administrative cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordinul 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.
- Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.
- Ordinal M.S. nr.119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

## **1.3 .OBIECTUL LUCARII**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului , de edificare constructive cu functiunea de locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+1E si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata totala de 433 mp din masuratori pentru terenul din Calea Giulesti nr.597, Sector 6, Bucuresti.

Prin prezenta documentatie P.U.D. se stabilesc reglementarile pentru parcela studiata , in relatie cu parcelele invecinate , respective modul specific de construire in raport cu functionarea zonei , retragerile fata de aliniament , limitele laterale si posterioare ale parcelei , modul de ocupare a terenului, accesul auto si pietonale, conformarea architectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

Intocmirea documentatiei serveste la administratia Sectorului 6 pentru aprobare P.U.D.

# **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA**

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## **1.4.SURSE DE DOCUMENTARE**

In vederea elaborarii PUD-ului au fost consultate urmatoarele documentatii:

- Planuri O.C.P.I. / Extras carte funciara;
- Studiu fotografic;
- Ridicare topografica stereo 70 – martie 2024 / vizata OCPI in luna martie 2024;
- La baza elaborarii Memoriului Justificativ afferent Planului Urbanistic de Detaliu sta “ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

In cadrul prezentului memoriu justificative se preiau prevederile cuporinse in Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti.

## **2.SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1. Situatie juridica a terenului**

Imobilul este situat in intravilan.

Conform contractului de vanzare -cumparare autentificat de notarul public Radulescu Dumitru Octavian sub nr. 154/25.01.2013-intabulat in cartea funciara nr. 225017 ( provenita din convenrsia de pa hartie a C.F. nr. 49052) cu incheierea nr. 2310/25.01.2013 ( conventie), (cota 49/100) detin imobilul ( constructie locuinta -numar cadastral 225017-C1si teren in suprafata de 432 mp – suprafata masurata 433 mp, numar cadastral 225017-situat in Calea Giulesti nr.597.

Zona studiata se afla in periferia Nordica a Capitalei –aflata intr-o perioada de Terenul care a generat PUD are o suprafata de 432,0 mp din ate si 433 mp din masuratori.

### **2.2. Evolutia zonei**

Zona din care face parte terenul reglementat este adiacent Căii Giulești și se află localizat în vecinătatea Lacului Morii (aprox. 1 800 m) și la aproximativ 8 km față de centrul orașului. Țesutul urban din proximitatea terenului este unul constituit, fiind reprezentat atât de locuințe individuale P – P+1E+M, P+2E–special adiacent Căii Giulești. Astfel se observă o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

De asemenea, în imediata vecinătate, în partea de de nord , precum învățământ (Școala Gimnazila nr. 161) si culte ( Biserica sfantul Nicolae Giulesti Sarbi). Zona este predominant de locuire.

### **2.3. Incadrare in localitate**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în Sectorul 6, în partea nordică a acestuia și în cea nord-vestică a capitalei, ușor accesibil prin intermediul arterelor majore de circulație, respectiv Calea Giulești , fiind localizat în vecinătatea Lacului Morii.

Terenul este relativ plat, cu diferențe de nivel considerabile și prezintă o construcție regim de înălțime P. Construcția Parter va fi demolata în baza prezentului studiu.

# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003, REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact.e-mail: florindoruandrei@gmail.com, carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

Imobilul are urmatoarele vecinatati:

- La nord- Calea Giulesti
- La est-proprietate Calea Giulesti 595
- La sud -teren inundatii cu papuris
- La vest-proprietate Calea Giulesti 599

Conform PUZ Sector 6 Bucuresti , imobilul se afla in L1a- subzone locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri .

## 2.4.CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat adiacent arterei majore de circulație Calea Giulești, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local.

De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Constructorilor, iar prin intermediul acestora se realizează legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran.

La nivel local, pe Calea Giulești și pe Bulevardul Constructorilor sunt localizate stațiile de transport în comun – Copșa Mică și Institutul Pasteur. Transportul în comun suprateran este asigurat prin cele 2 linii de tramvai - linia 11 (Zețarilor – Cartier 16 Februarie), linia 44 (Cartier 16 Februarie – Vasile Pârvan), cele 2 linii de autobuz - linia 162 (Giulești Sârbi – Gara de Nord), linia 163 (Giulești Sârbi – Piața Operei) și linia de autobuz de noapte N110 (Piața Unirii 2 – Cartier 16 Februarie). Cea mai apropiată stație de metrou se află la o distanță de 2,50 km (Stația Crângași, magistrala M1).

Accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.D., se realizează prin intermediul Căii Giulești.

Prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, pentru Calea Giulești se propune un profil de 24,00 m, compus din carosabil de 14,00 m, trotuare de 3,00 m fiecare și spațiu verde de 2,00 m pe fiecare parte.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu una construcție .

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină locuirea individuală și , dar și funcțiunile complementare (învățământ, culte, comerț și servicii), inserții dezvoltate recent atât la inițiativa investitorilor privați, cât și la inițiativa publică.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P - P+2E+M.

Zona, în prezent, deși este una structurată din punct de vedere funcțional, având un regim de construire continuu (înșiruit) și/sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltat în timp prin refaceri succesive și prezentând un caracter divers.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcției existente, având numere cadastrale:

- **225017-C1-construcție cu destinația de locuire**

# **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA**

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 45%.

## **2.6.ELEMENTE DE CADRU NATURAL SI ZONE PROTEJATE**

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din imediata proximitate precum Lacul Morii, amplasat la o distanță de 760 m, Parcul Marin Preda, situat la aproximativ 1,20 km și Parcul Crângași, situat la o distanță de aproximativ 2,50 km.

Totodată, terenul este localizat în vecinătatea, la o distanță de 1,80 km, de Fostul Monument Insula Lacul Morii, care este înconjurat de spațiu verde cu caracter public.

Terenul se afla în zona cu risc de inundabilitate 0,01% , conform Avizului de Gospodărire a apelor nr.159/B, din 21.11.2012.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat, precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

## **2.7..ECHIPARE EDILITARA**

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară a teritoriului, au fost solicitate informații și avize de la următorii furnizori:

- aviz APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;
- aviz REȚELE ELECTRICE MUNTENIA S.A.;
- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.;
- aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATION S.A.;

Amplasarea construcției/construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

## **2.8.PROBLEME DE MEDIU**

Terenul se afla în zona cu risc de inundabilitate 0,01% , conform Avizului de Gospodărire a apelor nr.159/B, din 21.11.2012.

## **2.9.OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare. Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.



# **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA**

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1.PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM IN VIGOARE**

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în zona L1a- subzone locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri .

#### **Coefficienți urbanistici:**

- Procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim – 45 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.Tmaxim.P+1=0,9 ADC /mp teren si CUT maxim pentru inaltime P+2=1,3 ADC/mp teren; CUT maxim pentru inaltime P+2+M=1,57 ADC / mp teren.
- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Se permite construire unui imobil cu funcțiunea de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1E, in baza elaborarii si aprobarii unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel putin: modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identificarea arhitecturala a acesteia, in baza unui studio de specialitate, retragerile fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei , procentul de ocupare al terenului si modul de ocupare al terenului, accesese auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

### **3.2.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținând seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe 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.

### **3.3.MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, pentru Calea Giulești, arteră de categoria I, se propune un profil de 24,00 m, carosabil de

# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

14,00 m, trotuare de 6,00 m (câte 3,00 m trotuar pe ambele părți ale arterei) și spațiu verde de 4,00 m (câte 2,00 m pe fiecare partea arterei).

Viitoarea investiție ține cont și preia profilul propus prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016.

### **Staționarea autovehiculelor:**

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București” și a prevederilor H.C.L. nr. 157/28.06.2022.

Se respecta avizul Comisiei de Circulație nr.193718 din 22.11.2023.

### **3.4.ASIGURAREA UTILITATILOR**

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI, DISTRIGAZ SUD REȚELE, REȚELE ELECTRICE MUNTENIA, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS etc..

Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

### **2.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-reglementari, bilat territorial, indicatori urbanistici, retrageri.**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru ”DEȘFIINȚARE IMOBIL EXISTENT PARTER,CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P1E,REFACERE GARD STRADAL,PARCARE AUTO SI AMENAJARE INCINTA” în municipiul București, Sector 6, Calea Giulești, nr. 397, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 225017 cu o suprafață de 432 mp din acte și 433 mp din măsuratori conform Extrasului de Carte Funciară și măsurătorilor cadastrale.

Clădirea propusă va reprezenta construirea unei locuinta unifamiliale cu un regim de înălțime de P+1E. Accesul principal pietonal cat si auto se va realiza din Calea Giulești.

#### **Indici și indicatori urbanistici propuși:**

##### **L1a**

Suprafață teren = 432 mp din acte și 433 mp din măsuratori

Suprafață teren cedat domeniului public = 31,0 mp

Suprafață construită maxim propusă = 75,15 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 150,30 mp

Suprafață minimă spații verzi = 172,35 mp

P.O.T. maxim propus = 17,35 %

C.U.T. maxim propus = 0,34 H. maxim propus = 8,90 m ( la coama)

Rh. maxim propus = P+1E

# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## BILANT TERITORIAL-TEREN CARE A GENERAT P.U.D. -225017

Subzona U.T.R.	Reglementat conform P.U.G. Bucuresti	Situatia existenta	Reglementari propuse prin P.U.D. (existent si propus)	
Subzona U.T.R.	L1a – CUT max. 0.9	-----	L1a – CUT max. 0.9	
S.C.D. MAXIMA(mp ADC/mp teren)	432 mp -din acte 433 mp – din masuratori	-----	Locuinta individuala	
Funciune	Locuire	Parter = 39.0 mp		
Rhmaxim	P+2E	-----	P+1E	
Hmaxim ( coama / streasina)	10.0 m	-----	8.90 m / 6.40 m	
	mp	%	mp	%
Suprafata maxima construita	75,15	17,35	75,15	17,35
Suprafata minina spatii verzi	86.60	20	172.35	39,80
Suprafata spatii pentru circulatii carosabile-parcare auto amenajata- dale inierbate	-----		34,0	7,85
Suprafata spatii pentru circulatii pietonale	-----		24,20	5,58
Suprafata rezervata pentru dezvoltarea tramei stradale	-----	-----	127,30	29,40
Total Suprafata teren ( mp)			433,0	100

**31 mp – 7,15 % din suprafata terenului este afectat de extinderea Calea Giulesti**  
**Suprafata totala de spatiu verde reprezinta 30% din suprafata terenului neafectat de extinderea circulatiilor publice**  
**96,30 mp din suprafata terenului este afectat cu interdictie de construire**  
**Strada Propusa 17-Tronson 1 - Drumul Coasta Magurii-Drumul Coasta Grindului-**  
**Prelungirea Str. Sculptorilor - cf. PUZ -Coordonator Sector 6 -**  
**Numarul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66 / 2006 si cele ale H.C.L. S.6 157/2022 si se vor definitive la faza DTAC**

### Retrageri fata de limitele de proprietate

Constructia propusa se va retrage dupa cum urmeaza:

- la nord -6,17 m fata de noua limita dupa extinderea Calea Giulesti
- la est – partial calcan cu imobil de la nr.595
- la vest-partial calcan cu imobil de la nr.599

### Accesuri ai parcaje

Accesul caosabil si pietonal se va realiza din Calea Giulesti.

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

# BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ANDREI CARMEN ELENA

TABLOU NATIONAL AL ARHITECTILOR nr.2731 din 20.01.2003,REGISTRUL URBANISTILOR ROMANI

Sediul: sector 6, str.9 Mai nr.1 bloc 25

contact:e-mail: florindoruandrei@gmail.com,carmenelena\_andrei@yahoo.com mobil:0723 948 598.

## Concluzii

Solutia aleasa pentru realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+1, se va detalia in partea de proiect tehnic , faza ulterioara avizarii Planului Urbanistic de Detaliu.

Edificarea constructiei tine cont de relatia cu vecinatatile ( terenurile invecinate de la est si de la vest) realizarea unui procent de 30% spatii plantate amenajate , respectarea POT/CUT conform HCGMB 66/2006.

In urma analizei imobilului din adresa Calea Giulesti nr.597 , solutia aleasa este optima pentru o buna funtionalitate a parcelei .

Pentru realizarea constructiei propuse , se va asigura respectarea urmatoarelor masuri:

- intocmirea proiectului tehnic si obtinerea ulterioara a autorizatiei de construire;
- respectarea, in faza de proiectare si executie , a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- realizarea locurilor de parcare conform functiunii propuse , a suprafetei construite desfasurate a imobilui , respectand HCGMB nr.66/2006, privind minimul de locuri de parcare .
- corelarea estetica a imobilului propus cu fondul construit existent.

## Nota:

Conform P.U.Z. Sector 6 , situatia drumurilor din zona studiata este optima pentru a se realiza accesul la lotul studiat.

Data:

30.09.2024

Sef proiect:

Arhitect Andrei Carmen Elena

Intocmit:

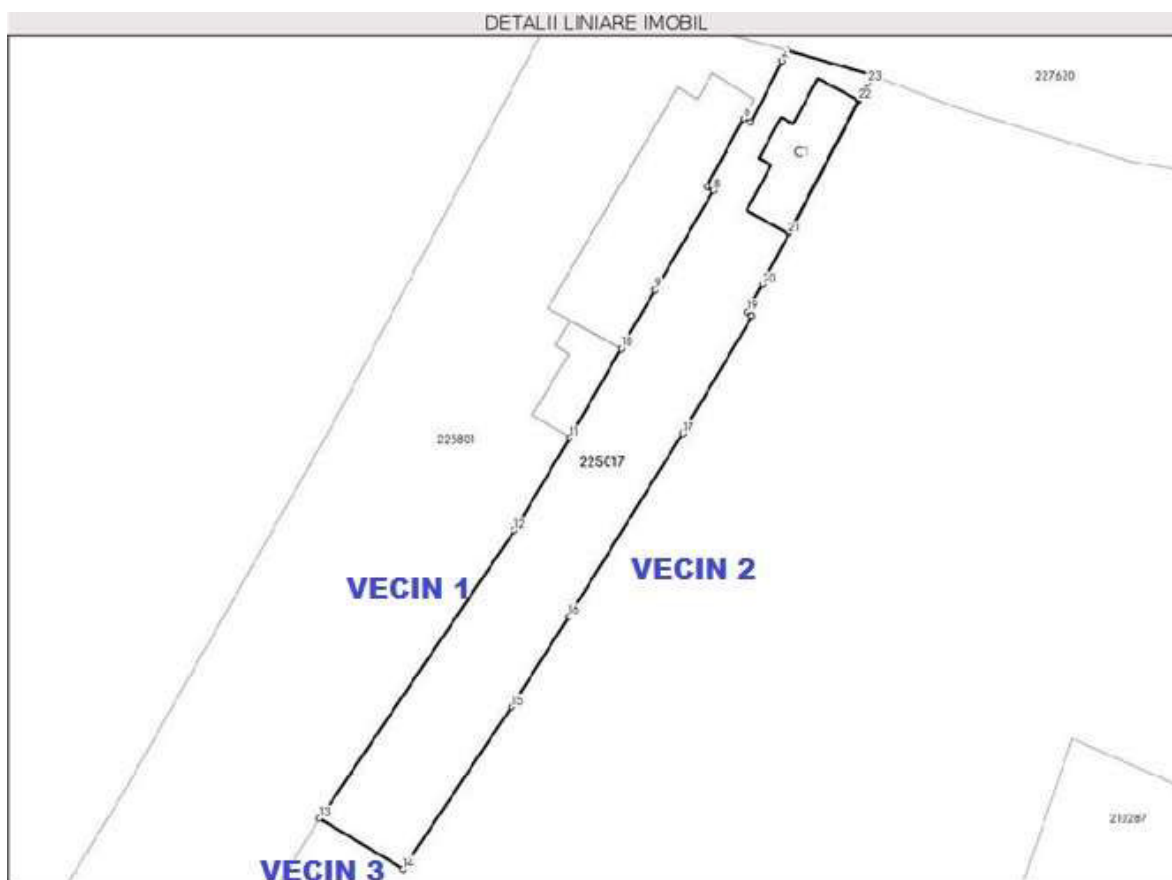
Arhitect Andrei Florin Doru





## PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Calea Giulesti nr. 597

### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE



- **Vecin 1:**

cu domiciliul /sediul:				localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:		<b>225801</b>	Calea	<b>Giulești</b>	nr.:	<b>599</b>	
modalitate anunțare:		data:	Notificare Nr. 33372/ 27.05.2024 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în <b>31.05.2024</b>			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>	
		<b>31.05.2024</b>					

- **Vecin 2:**

cu domiciliul /sediul:				localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:		<b>necadastrat</b>	Calea	<b>Giulești</b>	nr.:	<b>595</b>	

modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. <b>33372/27.05.2024</b> transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în <b>31.05.2024</b>	<b>OBSERVAȚII</b> înregistrate sub nr. <b>50185/15.07.2024</b> (redirecționare petiție P2977/10.06.2024 înregistrată la Dir. Gen. de Poliție Locală Sector 6)
	<b>31.05.2024</b>		

- **Vecin 3:**

<b>TEREN NECADASTRAT, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT</b>				
cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>necadastrat</b>	str.	<b>Coasta Măgurii</b>	nr.:
modalitate anunțare:	data:	Declarație notarială aut. sub nr. <b>429</b> din 13.05.2024		<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>

## 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Doi dintre cei trei vecini direcți au fost identificați de către elaboratorul documentației P.U.D. și au fost notificați **prin poștă cu confirmare de primire** de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6. Adresa nr. **33372** din 27.05.2024, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă în 27.05.2024 cu confirmare de primire în **31.05.2024**.

În cazul celui de-al treilea vecin, neidentificat, beneficiarul documentației de urbanism a depus **Declarația notarială** aut. sub nr. **429** din 13.05.2024, prin care își asumă responsabilitatea cu privire la adoptarea documentației P.U.D. și exonerează autoritățile administrației publice locale de la nivelul sectorului 6 de orice răspundere.

### Vecini direcți:

<b>Notificări vecini</b>	Data notificării:	<b>31.05.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>31.05.2024 - 15.06.2024</b>
<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>01.05.2024</b>

### Persoane potențial afectate:

<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>01.05.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>01.05.2024 - 01.06.2024</b>
<b>Anunț ziar</b>	Data anunțului din ziar:	<b>15.05.2024 - „Anuntul.ro”</b>

## 3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

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

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

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

Solicitare P.U.D. nr. /data:	<b>33372/16.05.2024</b>		
C.T.U.A.T. număr/data:	<b>4 / 17.06.2024</b>	Nr. ordinea de zi:	<b>6</b>

Consultări/Observații data:	<b>50185/15.07.2024</b> (redirectionare petiție P2977/10.06.2024 înregistrată la Dir. Gen. de Poliție Locală Sector 6)	Modificări data:	<b>Nu este cazul</b>
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	<b>Nu este cazul</b>
Răspuns data:	<b>50185 (56236)/04.09.2024</b>	Modificări data:	<b>Nu este cazul</b>

#### 5. DATE CONTACT PROIECTANT

<b>B.I.A. ANDREI CARMEN ELENA</b>		C.I.F.	
Cu sediul în localitatea:	<b>București</b>	Sectorul:	<b>6</b>
Strada:	<b>9 Mai</b>	<b>Nr.1, Bl. 25</b>	
Email:	<b>florindoruandrei@gmail.com</b>	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:	<b>arh. Florin Doru I. ANDREI</b>		

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat



## RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Calea Giulesti nr. 597

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

#### A.

Data notificării:	<b>31.05.2024</b>	Nr. anunțuri*:	<b>2</b>	Nr. proprietari anunțați:	<b>2</b>
Perioada consultării:	<b>31.05.2024 - 15.06.2024</b>				
Conținutul informării:	Adresa nr. <b>33372</b> din 27.05.2024, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă <b>prin poștă</b> de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Sectorului 6, <b>cu confirmare de primire în 31.05.2024.</b>				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

#### B.

PANOU :	Montat la data:	<b>01.05.2024</b>			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	<b>01.05.2024</b>	până la data:	<b>01.06.2024</b>
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	<b>15.05.2024</b>	în ziarul	<b>„Anuntul.ro”</b>	

#### C.

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

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

#### Rezumat probleme, observații și rezerve:

**În urma notificării transmise prin poștă de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din**



cadrul Primăriei Sectorului 6, au fost formulate observații referitoare la neafectarea construcției vecine amplasate pe limita de proprietate în momentul desființării construcției existente pe terenul ce face obiectul documentației P.U.D..

După transmiterea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației P.U.D., proprietarii vecini nu au mai revenit.

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

Elaboratorul documentației P.U.D. Calea Giulesti nr. 597 (B.I.A. Andrei Carmen Elena) a răspuns argumentat sub nr. 56236/08.08.2024, obiecțiilor vecinilor referitoare la documentația P.U.D., înregistrate la Direcția Generală de Poliție Locală Sector 6 – Petiții sub nr. P 2977/10.06.2024, retransmise spre analiză și soluționare Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială din cadrul Primăria Sectorului 6 al Municipiului București sub nr. 50185/15.07.2024.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism P.U.D. Calea Giulesti nr. 597.

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT.CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E. REFACERE GARD STRADAL.PARCARE AUTO SI AMANJARE INCINTA BUCURETI - SECTOR 6- CALEA GIULESTI NR.597

PLANSA U-II. - PERSPECTIVE PROPUNERE ILLUSTRATIVE

## PLAN URBANISTIC DETALIU

Desfiintare imobil existent.Construire Locuinta unifamiliala P+1E.refacere gard stradal.Parcare auto si amenajare incinta  
BUCURESTI - sector 6- Calea Giulesti nr.597  
PLANSA U-11.PERSPECTIVE PROPUNERE ILLUSTRATIVE

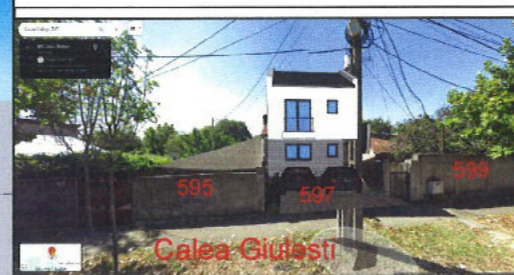
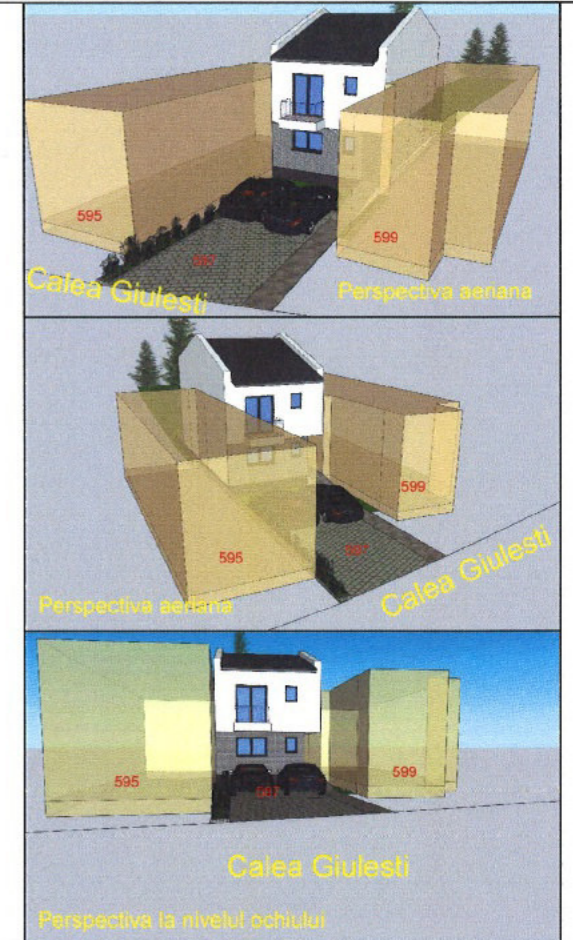
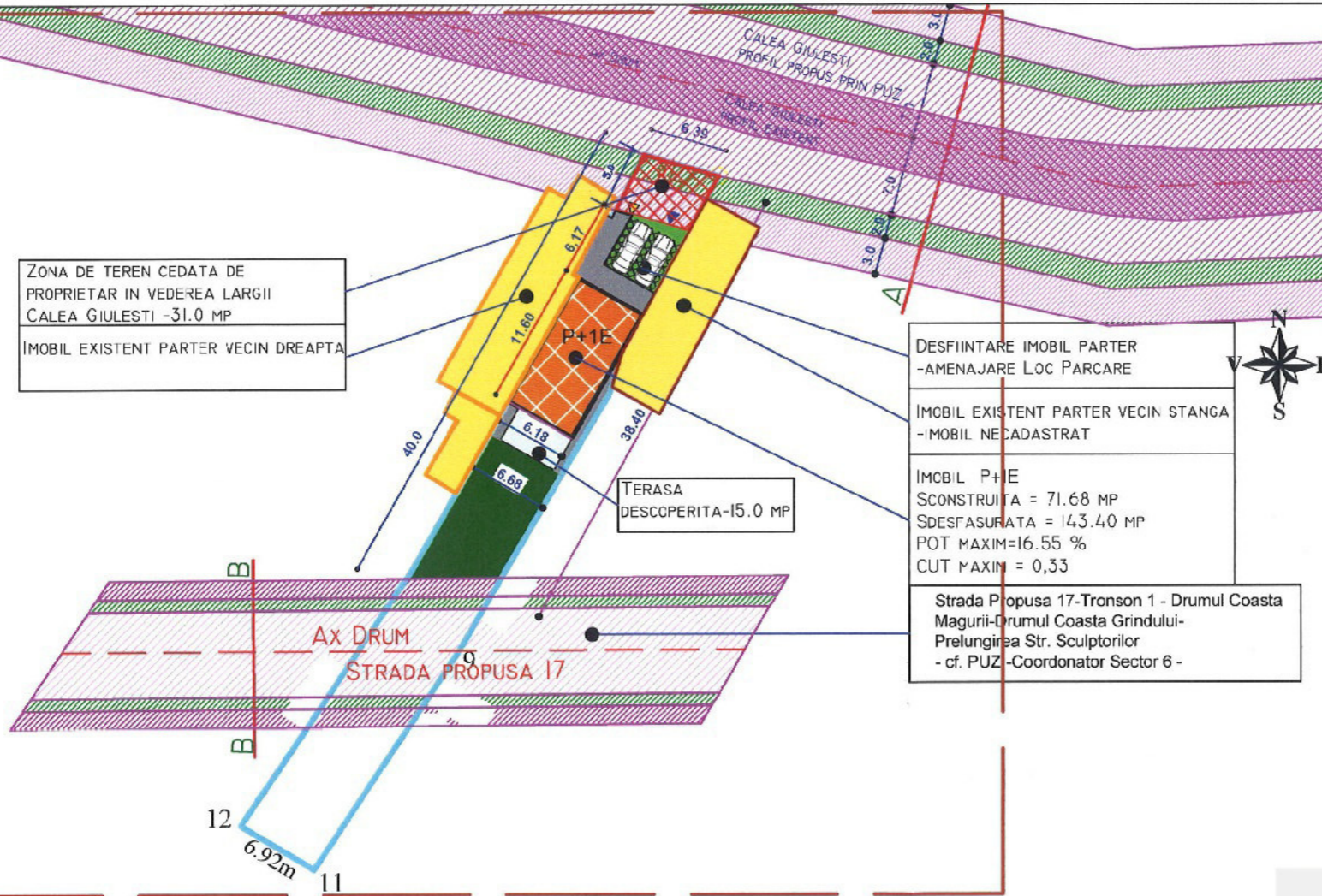
INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 225017

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	330515.431	579909.226	0.641
2	330514.869	579908.918	1.430
3	330513.615	579908.231	10.696
4	330504.137	579903.275	4.091
5	330500.509	579901.384	2.232
6	330498.553	579900.308	0.459
7	330498.270	579900.669	9.750
8	330489.878	579895.705	15.330
9	330476.871	579887.591	7.636
10	330470.411	579883.520	13.888
11	330458.878	579875.782	6.924
12	330462.489	579869.874	24.743
13	330483.006	579883.704	7.687
14	330489.596	579887.662	7.342
15	330495.944	579891.351	4.863
16	330500.156	579893.781	8.199
17	330507.236	579897.916	0.501
18	330507.454	579897.465	5.526
19	330512.326	579900.072	0.559
20	330512.059	579900.563	4.907
21	330516.430	579902.793	0.857
22	330517.191	579903.188	6.289

S(1)=432.68mp P=144.551m

Suprafata zona studiată = 433 mp

CI - Locuinta, P sup. cons. la sol 39 mp



ORAS Bucuresti, SECTOR 6

Calea Giulesti nr.597

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desfiintare imobil existent.Construire Locuinta unifamiliala P+1E  
refacere gard stradal.Parcare Auto si amenajare incinta

**P.U.D.**

PLANSA U-11.PERSPECTIVE PROPUNERE ILLUSTRATIVE

Coordonatori PUD: arh.

nen Elena / arh. Andrei Florin Doru

Proiectant:  
B.I.A. Andrei carmen Elena  
Bucuresti sector 6 Str.9 mai  
email:florindoruandrei@gmail.com  
carmenelena\_andrei@yahoo.com

BENEFICIARI:  
Calea Giulesti nr.597  
sector 6 Bucuresti

Noiembrie 2023

FUNCTIA	NUMELE	SEMNTATURA
Sef proiect	Arh. Andrei Carmen Elena	
Proiectat	Arh. Andrei Florin Doru	
Desenat	Arh. Andrei Florin Doru	

Faza  
P.U.D.  
Plansa U-10

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT.CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E. REFACERE GARD STRADAL.PARCARE AUTO SI AMENAJARE INCINTA BUCURESTI - SECTOR 6- CALEA GIULESTI NR.597

PLANSA U-9. - PROPUNERI .REGLEMENTARI.FUNCTIUNI.CIRCULATII.REGIM DE INALTIME.

## PLAN URBANISTIC DETALIU

Desfiintare imobil existent.Construire Locuinta unifamiliala P+1E.refacere gard stradal.Parcare auto si amenajare incinta

BUCURESTI - sector 6- Calea Giulesti nr.597

PLANSA U-9.PROPUNERI.REGLEMENTARI.FUNCTIUNI.CIRCULATII.REGIM DE INALTIME

INVENTAR DE COORDONATE NR. CAD. 225017

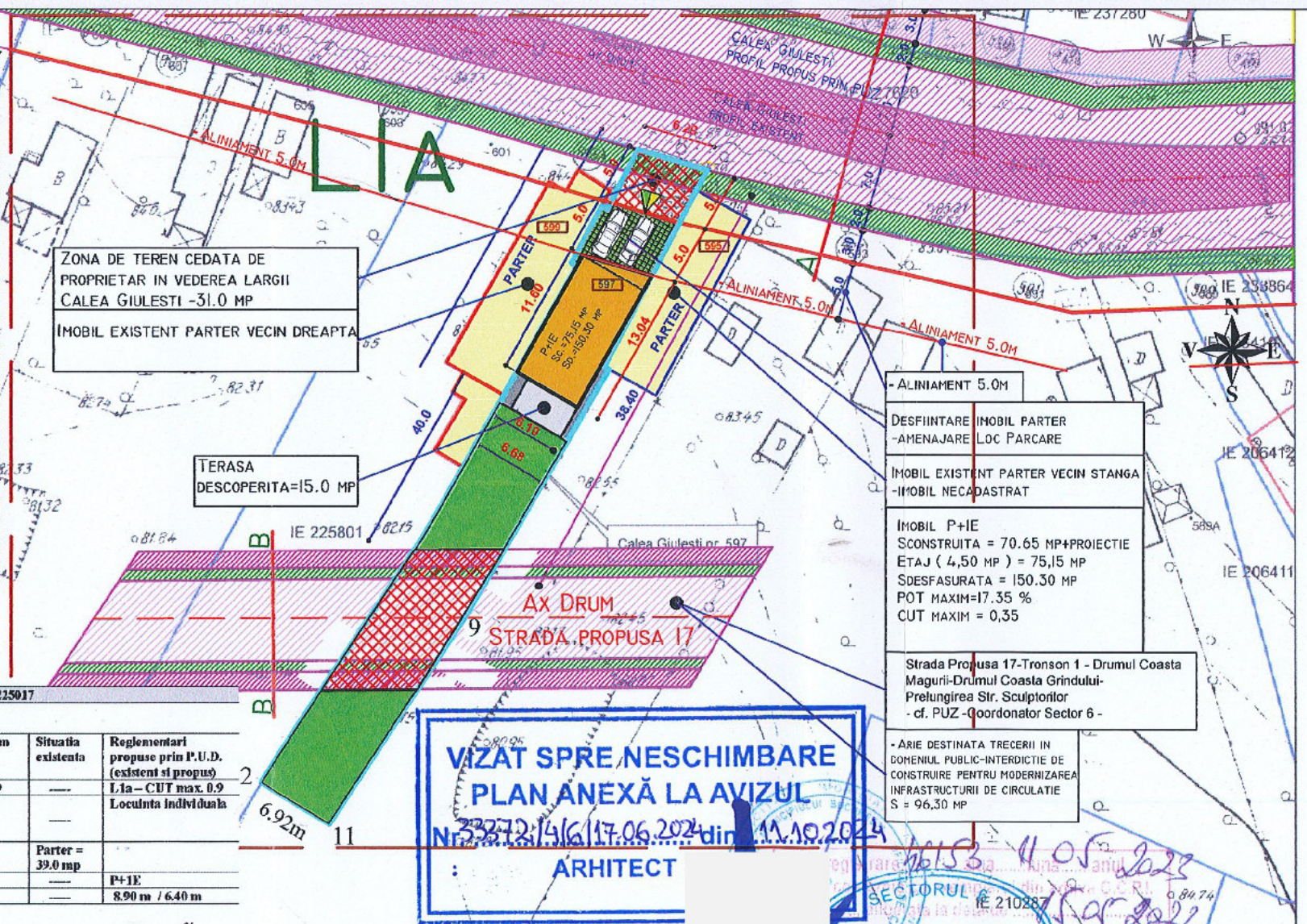
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungime faturi D(i+1)
	N [m] E [m]	
1	330515.431 579909.226	0.841
2	330514.869 579908.918	1.430
3	330513.615 579908.231	10.696
4	330504.137 579903.275	4.091
5	330500.509 579901.384	2.232
6	330498.553 579900.308	0.459
7	330498.270 579900.669	9.750
8	330489.878 579895.705	15.330
9	330476.871 579887.591	7.636
10	330470.411 579883.520	13.888
11	330458.878 579875.782	6.924
12	330462.489 579869.874	24.743
13	330483.006 579883.704	7.687
14	330489.596 579887.662	7.342
15	330495.944 579891.351	4.863
16	330500.156 579893.781	8.199
17	330507.236 579897.916	0.501
18	330507.454 579897.465	5.526
19	330512.326 579900.072	0.559
20	330512.059 579900.563	4.907
21	330516.430 579902.793	0.857
22	330517.191 579903.188	6.289

S(1)=432.68mp P=144.55Jm  
Suprafata zona studiată= 433 mp

BILANT TERITORIAL-TEREN CARE A GENERAT P.U.D. -225017

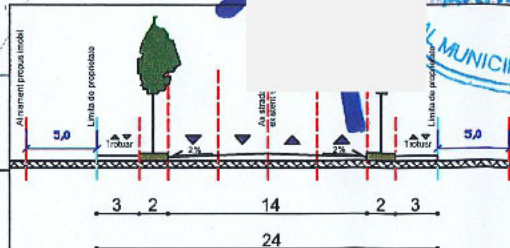
Subzona U.T.R.	Reglementat conform P.U.G. Bucuresti	Situatia existenta	Reglementari propuse prin P.U.D. (existenti si propusi)
Subzona U.T.R. S.C.D. MAXIMA(mp ADC/mp teren)	L1a - CUT max. 0.9 432 mp - din acte 433 mp - din masuratori	---	L1a - CUT max. 0.9 Locuinta individuala
Funciune	Locuitor	Parter = 39.0 mp	P+1E
Rhmaxim	P+2E	---	P+1E
Hmaxim (coama / streasina)	10.0 m	---	8.90 m / 6.40 m
	mp %	mp %	
Suprafata maxima construita	75,15 17,35	75,15 17,35	
Suprafata minima spatii verzi	86,60 20	172,35 39,80	
Suprafata spatii pentru circulatii carosabile-parcare auto amenajata- date inerbate	---	34,0 7,85	
Suprafata spatii pentru circulatii pietonale	---	24,20 5,58	
Suprafata rezervata pentru dezvoltarea tramel stradale	---	127,30 29,40	
Total Suprafata teren (mp)		433,0 100	

31 mp - 7,15 % din suprafata terenului este afectat de extinderea Calea Giulesti  
Suprafata totala de spatii verzi reprezinta 30% din suprafata terenului neafectat de extinderea circulatiilor publice  
96,30 mp din suprafata terenului este afectat cu interdictie de construire  
Strada Propusa 17-Tronson 1 - Drumul Coasta Magurii-Drumul Coasta Grindului-  
Prelungirea Str. Sculptorilor - cf. PUZ - Coordonator Sector 6 -  
Numarul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66 / 2006 si cele ale H.C.L. S.6  
157/2022 si se vor defini la faza DTAC

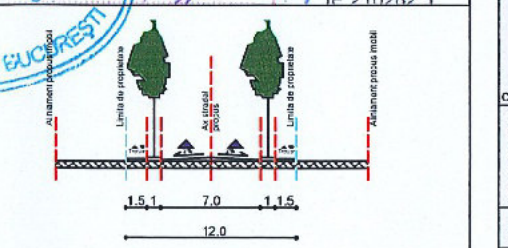


ALINIAMENT 5.0M  
DESFIINTARE IMOBIL PARTER  
-AMENAJARE LOC PARCARE  
IMOBIL EXISTENT PARTER VECIN STANGA  
-IMOBIL NECASTRAT  
IMOBIL P+1E  
SCONSTRUITA = 70.65 MP+PROIECTIE  
ETAJ ( 4,50 MP ) = 75,15 MP  
SDESFAȘURATA = 150.30 MP  
POT MAXIM=17.35 %  
CUT MAXIM = 0,35  
Strada Propusa 17-Tronson 1 - Drumul Coasta  
Magurii-Drumul Coasta Grindului-  
Prelungirea Str. Sculptorilor  
- cf. PUZ - Coordonator Sector 6 -  
- ARIE DESTINATA TRECERII IN  
DOMENIUL PUBLIC-INTERDICTIE DE  
CONSTRUIRE PENTRU MODERNIZAREA  
INFRASTRUCTURII DE CIRCULATIE  
S = 96,30 MP

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL  
Nr. 3312/4/6/17.06.2024 din 11.10.2024  
ARHITECT



A-A- Calea Giulesti: Drumul Sabareni-Drum Express  
cf. Anexa HCGMB nr.66 / 2006



B-B- Strada Propusa 17-Tronson 1 - Drumul Coasta  
Magurii-Drumul Coasta Grindului-  
Prelungirea Str. Sculptorilor  
- cf. PUZ - Coordonator Sector 6 -

- LIMITE:
- LIMITA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE O.C.P.I.
- IMOBILE O.C.P.I.
- IMOBILE NEINSCRISE IN HARTA O.C.P.I.
- REGLEMENTARI:
- PROPUNERE IMOBIL P+1E -Funciune Locuire
- ZONE LOCUINTA P / P+2E-LIA
- IMOBILE EXISTENTE
- SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- SPATII VERZI PE SOL NATURAL
- RETRAGERI PROPUSE FATA DE ALINIAMENTUL PROPUȘ - CIRCULATII:
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- AX DRUM
- ACCES PIETONAL / AUTO
- PIETONAL DE INCINTA
- ARIE DESTINATA TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC-INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII DE CIRCULATIE-31.0 MP
- STRADA PROPUSA 17-TRONSON I-DRUMUL COASTA MAGURII -DRUMUL COASTA GRINDULUI - PRELUNGIREA STR. SCULPTORILOR -CF. PUS- COORDONATOR SECTOR 6
- SUBZONA LIA - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI
- TERENUL ESTE AFECTAT DE CIRCULATIILE PREVAZUTE IN PUZ COORDONATOR SECTOR 6,GRADUL DE AFECTARE PUTAND FI STABILIT PRIN AVIZ AL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULATIE-PMB, CORELAT CU STUDIUL TOPOGRAFICE PENTRU DELIMITAREA TERENULUI.
- TERENUL SE AFLA IN ZONA CU RISC DE INUNDABILITATE DE 0,01 %, CF. AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR NR/159B DIN 21.II.2012.
- BILANT TERITORIAL EXISTENT:
- SUPRAFATA TEREN DIN ACTE = 432,0 MP -433 MP DIN MASURATORI
- POT MAXIM =45 %
- CUT MAXIM =0,9

ORAS Bucuresti, SECTOR 6  
Calea Giulesti nr.597  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Desfiintare imobil existent.Construire Locuinta ur  
refacere gard stradal.Parcare Auto si amenaj  
P.U.D.  
PLANSA U-9.PROPUNERI.REGLEMENTARI.FUNCTIUNI  
REGIM DE INALTIME  
SC. 1/500  
coordonatori P.U.D. arh. Andrei Carmen Elena / arh. Andrei Florin Doru  
BENEFICIARI:  
Calea Giulesti nr.597  
sector 6 Bucuresti  
DIN ROMANIA  
Noiembrie 2023

FUNCȚIA	NUMELE	SEMNATURA
Sef proiect	Arh. Andrei Carmen Elena	Carmen Elena
Proiectat	Arh. Andrei Florin Doru	ANDRE
Desenat	Arh. Andrei Florin Doru	Arhitect cu drept de semnatura