



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDIILOR URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

S.C. CONSANTAS COMPEXIM S.R.L.  
B-dul Anul 1864 nr. 61A, Sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – B-dul Anul 1864 nr. 61A – construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+M. S măsurată teren = 752 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. 9145/2/9/06.03.2023 din 08.05.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 30%; C.U.T. maxim = 1,57 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: D+P+2E+M; H maxim cornișă = 11,00 m;**

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

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință colectivă cu următorul regulament de construire:** spre b-dul Anul 1864 în aliniere cu clădirea vecină de la nr. poștal 61B din b-dul Anul 1864; spre dreapta la 3,00 m față de aliniamentul străzii Prosperității; spre stânga pe limita de proprietate cu alipire la calcanul existent și retragere cu minim 3,00 m față de limita de proprietate pe zona unde nu se alipește; spre limita posterioară la minim 5,00 m față de limita de proprietate.

### 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 ADC, 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 construibilitate 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.

**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.

Elaborator P.U.D.: **S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Daniela A. Glinischi**

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.

ARH. MAR... TIN BERA  
ARH. MAR... TIN BERA  
EF \*  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Director General Adjunct: **arh. Mihail M**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan**

## COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cochei, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 757/31A din 01.09 2022

**ÎN SCOPUL:** desființare construcții existente și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+M.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. CONSANTAS COMPEXIM S.R.L. reprezentată de Bratu Florian**, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal   , b-dul Anul 1864 nr. 61B, bloc   , scara   , etaj   , ap.   , telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. 29378 din 05.07.2022, cu completările înregistrate la nr. 34896 din 08.08.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal   , b-dul Anul 1864 nr. 61A, 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**

Terenul este situat în intravilan.

Conform Actului de Adjudecare nr.    Asociații, întocmit

Anul 1864 nr. 61A.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 748 mp.

**Se solicită:** desființare construcții existente și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+M.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. **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 C.

**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 prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regimul de înălțime D+P+2E+M, în baza unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat și elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

**C.U.T.** poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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.

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

Nr. înreg. 29378 din 05.07.2022

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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 disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

• **Notă (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; 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  
 gaze naturale – S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. ✓  
 telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. ✓  
 salubritate – operator autorizat  
 transport urban

Alte avize / acorduri:

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

*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;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  studiu de însorire;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  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;  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   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



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,



ARH. MARCEL ... NTIN BERA

Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorgh  
Întocmit 2 ex. – arh. Viorel Popescu



Achitat taxa de   10,00   lei, conform Chitanței nr.   78121   din   05.07.2022  

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de   22.09.2022  

Nr. înreg. 29378 din 05.07.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022

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,

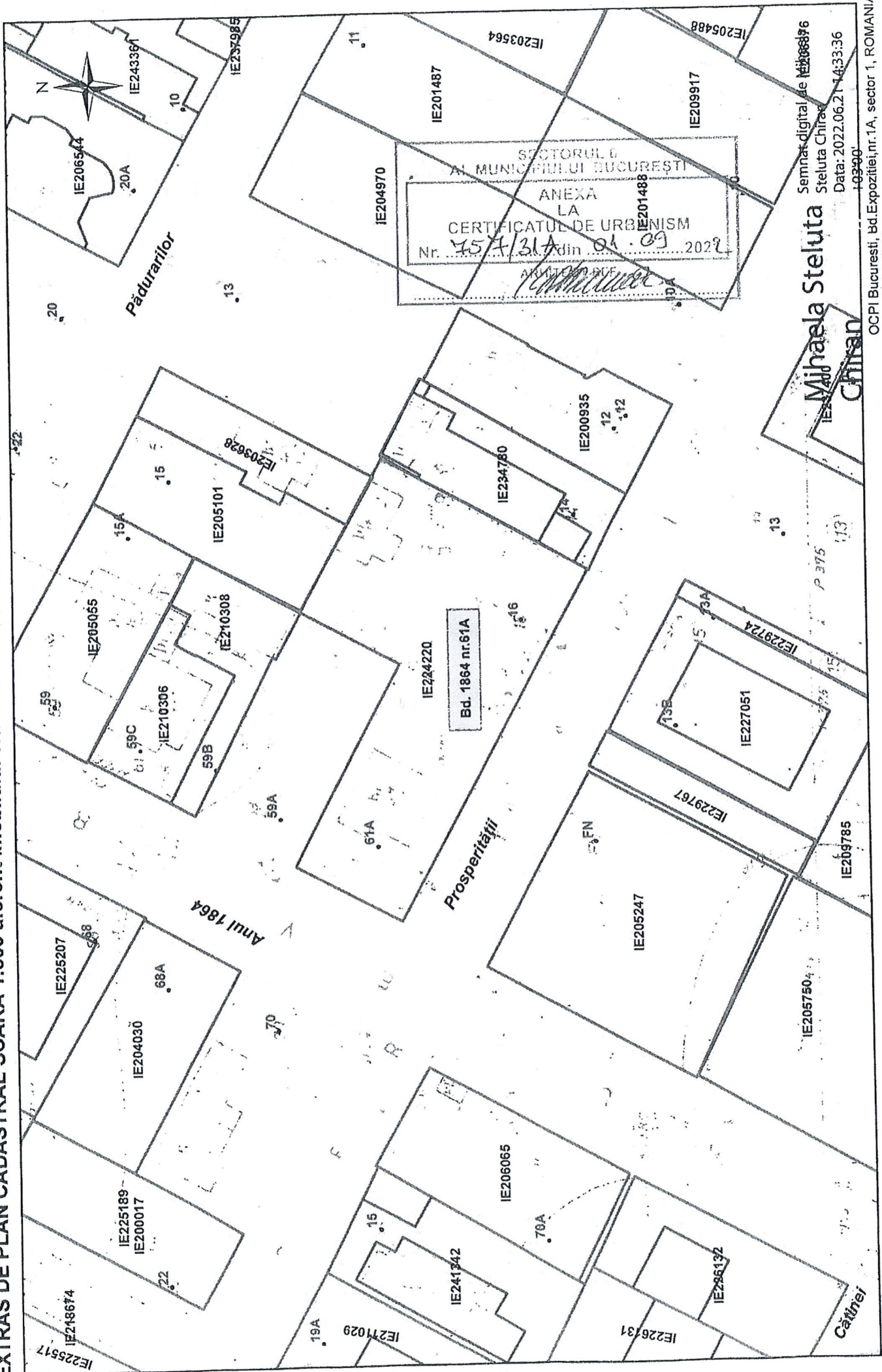
L.S.

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. 29378 din 05.07.2022

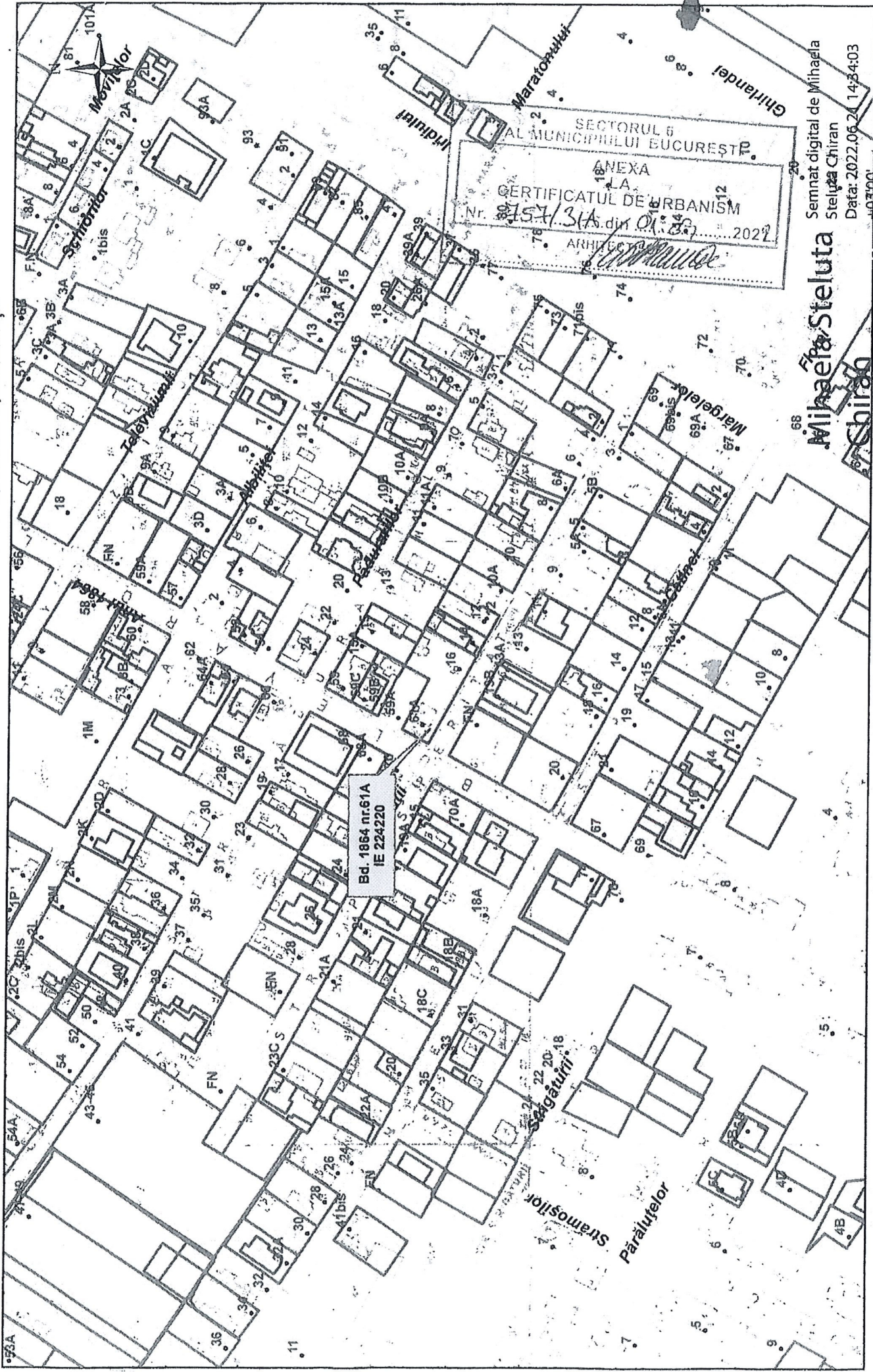
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 al terenului mobilului situat în Bd. 1864 nr.6., sector 6, București



Semnata digital de Mihaela Steluta Chirvan  
Data: 2022.06.21 14:33:36

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 21.06.2022  
Intocmit: inq.Mihaela CHIRVAN

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al Cent imobilului situat în Bd. 186, nr.61A, Sector 6, București



Mihaela Steluta

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran  
Data: 2022.06.21 14:54:03

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 21.06.2022  
Intermit: inc Mihaela Steluta

Documentatii cadastrale avizate  
Conținutul introdus în sistemul informatic de cadastru și nota funciara



# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**PUD CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE  
CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M**

**ADRESA : B-DUL ANUL 1864 NR. 61A,  
NR. CADASTRAL 224220, SECTOR 6**

**BENEFICIAR : S.C. CONSANITAS COMPEXIM S.R.L.  
reprezentată de dl. Bratu Florian**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. ARHI TEHNIC PROIECTARE S.R.L. – 0723600158**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:**

**S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L. - 0744838406**

## MEMORIU GENERAL

### PUD CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN B-DUL ANUL 1864 NR.61A SECTOR 6 BUCUREȘTI

#### Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând societății SC. CONSANTAS COMPEXIM S.R.L. reprezentată de dl. Bratu Florian.

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

#### Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

#### Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016,
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

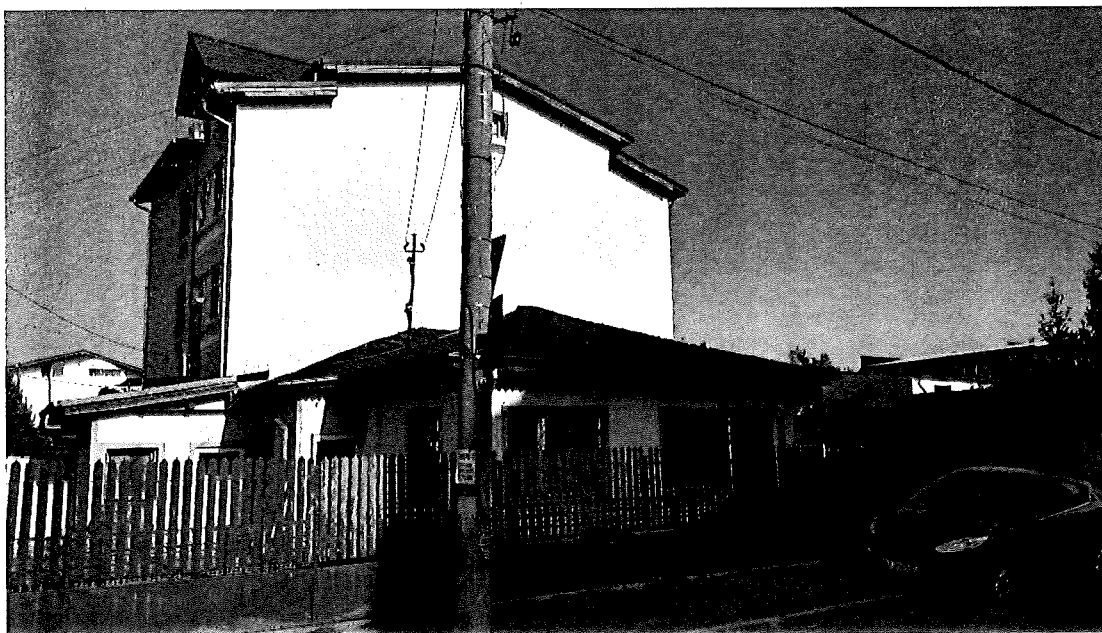
#### SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 SI HCGMB NR. 2/2016  
DATE LEGATE DE RIDICARI TOPOGRAFICE  
DATE DE PE TEREN

## **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

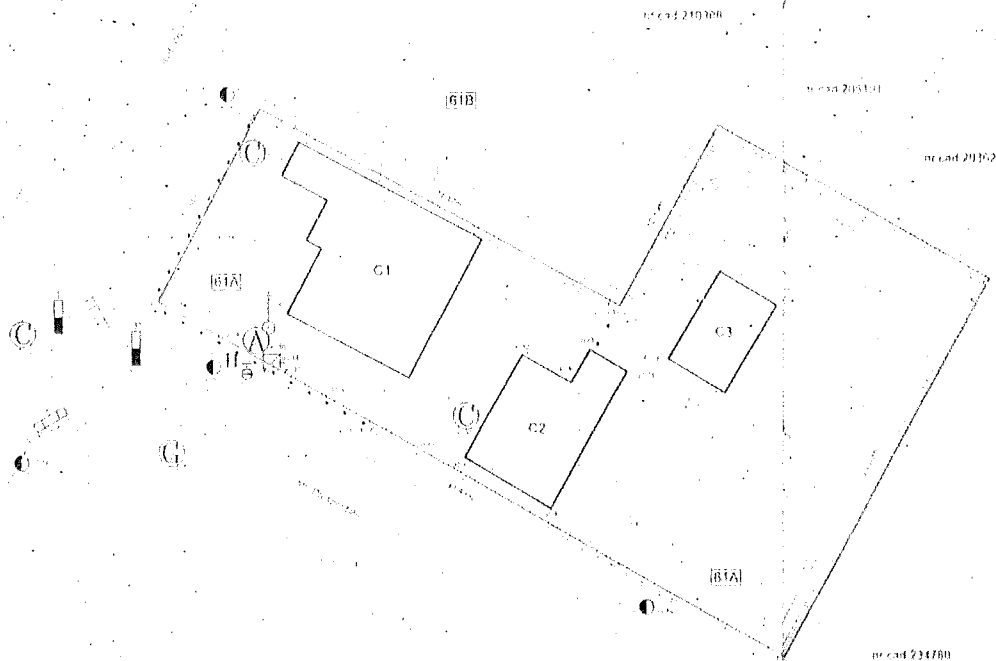
Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a locuințelor unifamiliale/ etajari ale caselor existente, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este construit și se dorește demolarea a corpului C1 – casa parter, desființarea piscinei C2 și a unei anexe inexistente pe teren.



Se solicită construire imobil locuințe colective, regim final de înălțime D+P+2E+M cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, organizare lucrări de execuție și împrejmuire teren.

## **PREZENTAREA ZONEI**

Suprafața terenului este de 752,0 mp, cf. măsuratori cadastrale și 752,0 cf. acte de proprietate. S-a executat aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;



Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

- la vest: învecinat cu domeniul public bd-ul Anul 1864 pe o lungime de 12,34ml
- la nord: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 24,47 ml din bd-ul Anul 1864 proprietatea cu numărul poștal 61B, iar din strada Pădurarilor nr. poștal 13, respectiv nr. poștal 15 pe o lungime de 17,85ml;
- la sud: învecinat cu domeniul public pe o lungime de 41.83 ml, strada Prosperității;
- la est: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 24,69ml, nr. poștal 14.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

### **INCADRARE IN ZONA:**

Terenul este situat în Municipiul București, în nord-vestul orașului, în apropierea stației de metrou Păcii.

Zona studiată este structurată. În P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/ spontan, în care POT maxim = 45%; CUT maxim = 1,3 pt. Înălțimi P+2E; CUT maxim pentru înălțimi de peste P+2E = 1,57mp ADC/ mp teren.

Se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări.

### ***Regim de înălțime și relații spațial-configurative***

Prezenta documentație P.U.D. își propune să redefinească altimetria generală a zonei, prin punerea în evidență a volumetriei. În zona studiată, se remarcă caracterul rezidențial principal al zonei.

### ***Starea fondului vegetal și a peisajului***

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca până acum.

### **Regim juridic**

Zona studiată, în suprafață de 752,0 mp, aparține în prezent în cota de 1/1 conform Actului de Adjudecare nr. 1853 emis de Societatea Civilă profesională de Executori Judecătorești Dobra, Coșoreanu și Asociații, întocmit în 06.03.2017 în Dosarul executare silită nr. 1377/2014 – intabulat în Cartea funciară nr. 224220 cu Încheierea nr. 68426/ 19.09.2018 (adjudecare), S.C. CONSANITAS COMPEXIM S.R.L. deține imobilul.

### **Circulații**

Terenul se află în zona nord-vest a municipiului aflându-se în partea de nord a bd-ului Iuliu Maniu. Accesul auto și pietonal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din bd-ul Anul 1864 cu un profil actual de aproximativ 12,00m, carosabil de 7,00m și trotuare de 2,50m. Cea mai apropiată stație de transport public se află la aproximativ 100m distanță pe bd-ul Iuliu Maniu, care este deservită de linii de transport în comun.

### **Echiparea edilitară a zonei studiate**

Zona este echipată cu rețele edilitare de apă-canal, electrice, gaze etc., conform avizelor de specialitate anexate.

## **PROPUNERI URBANISTICE**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 752,0 mp cf. măsurători topografice. Se solicită construire imobil locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+M.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință L1a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcările amenajate la demisol și la sol, calculul parcărilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Accesul auto se va realiza din strada Prosperității, iar cel pietonal se va realiza și din bd-ul Anul 1864 și din strada Prosperității.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

## **ELEMENTE DE REGULAMENT**

Retrageri față de limitele de proprietate:

Lateral stânga (nord) – pe limita de proprietate, în aliniere cu clădirea de la nr. poștal 61B pe toată lungimea calcanului, apoi retras 3,00m ;

Retras față de limita vestică (față de aliniamentul stradal) la 5,80m în aliniere cu clădirea de la nr. Postal 61B;

Retras față de limita estică (limita posterioară) la 13,50m;

Retras față de limita sudică la 3,00m;

- funcțiune locuire a demisolului -200,0mp – 26,60%
- spații verzi circa - 225,60mp - 30,00%
- circulații circa – 326,40mp – 43,40%

Circulații propuse:

Accesul auto se va realiza din strada Prosperității, iar cel pietonal se va realiza din bd-ul Anul 1864.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006.

Prospectul stradal rămâne pe situația existentă.

Se propun următoarele :

### **REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD**

#### **UTR L1a – indicatori urbanistici**

POT propus 30,00%

CUT propus 1,30

RH D+P+2E+M

H maxim la cornisa = 11,00m

Funcțiunea propusă: construire imobil locuințe colective

7 apartamente < 100mp cu 9 locuri de parcare organizate la demisolul clădirii propuse, respectiv și în curtea rămasă liberă.

S demisol = 200,0mp

S parter, etaj 1,2 = 200,00mp

S mansarda = 150,00mp

S desfășurată = 950,0mp

#### **INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. coordonator Sector 6**

POT maxim 45%

CUT maxim 1,57 pt RH = P+2+M

Suprafata nivelului mănșardei va fi de maxim 60% din aria construita.

#### **Echiparea tehnico- edilitara**

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă , conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheltuiala proprietarului.

#### **Categorii de costuri si beneficii ale infestitiei**

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

#### **CONCLUZII:**

Proiectul elaborat în faza PUD prevede la cerințele beneficiarului construirea unui imobil, cu regimul de înălțime **D+P+2E+M**, având funcțiunea de **LOCUINȚE COLECTIVE**.

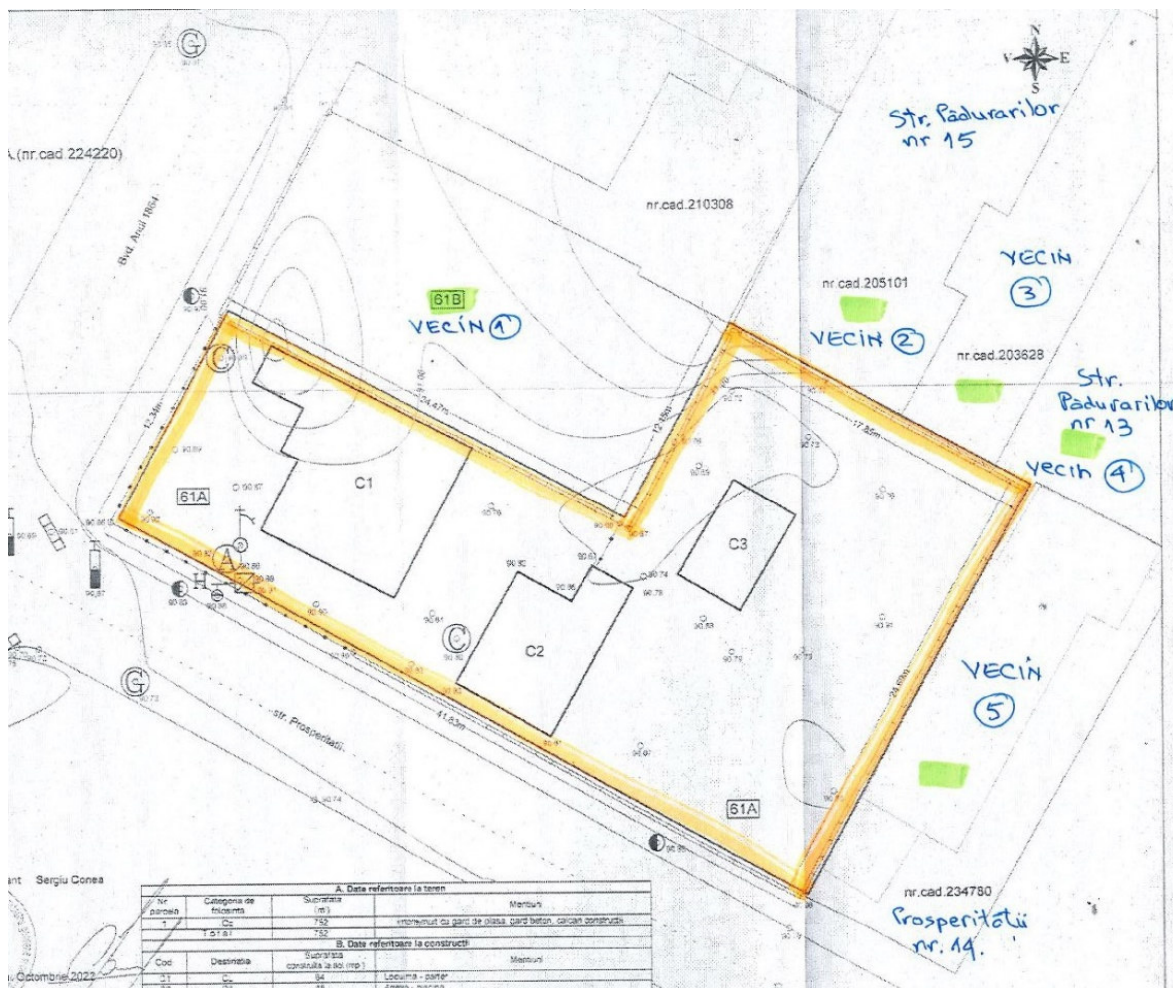
S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din P.U.Z. coordonator Sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit, urb.D.Glinischi

# PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI B-dul ANUL 1864 nr. 61A



## 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

### 1.1 Vecin 1

**BRATU DORINA**

cu domiciliul /sediul în: localitatea: **București** sect.: **6**

b-dul **Anul 1864** nr: **61B**

cod poștal:  Telefon:  C.N.P.:

reprezentată prin:

### 1.2 Vecin 2

**GEORGESCU ROBERT DAN ȘI GEORGESCU MAGDALENA**

cu domiciliul /sediul în: localitatea: **București** sect.: **6**

str. **Pădurarilor** nr: **15A**

cod poștal:  Telefon:  C.N.P.:

reprezentată prin:

### 1.3 Vecin 3

GEORGESCU ROBERT DAN ȘI GEORGESCU MAGDALENA			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
str/	Pădurarilor		nr : 15
cod poștal:	Telefon :	C.N.P. :	

reprezentată prin:

### 1.4 Vecin 4

BĂCĂ PAUL			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
str.	Pădurarilor		nr : 13
cod poștal:	Telefon :	C.N.P. :	

reprezentată prin:

### 1.5 Vecin 5

CRĂCIUN MIHAELA, CRĂCIUN CRISTIAN-GHEORGHE ȘI BURDUHOIU CRISTIAN			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
str.	Prosperității		nr : 14
cod poștal:	Telefon :	C.N.P. :	

reprezentată prin:

## 1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 5 – notificări transmise prin Poșta Română de către Primăria Sectorului 6

<b>Notificări</b>	28.03.2023 – confirmarea de primire a notificărilor
<b>Panou</b>	27.02.2023-27.03.2023

Persoane potențial afectate :

<b>Panou</b>	27.02.2023-27.03.2023
<b>Anunț ziar</b>	24.02.2023 – Național.ro

## 2. 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:



Primaria Sectorului 6

cu sediul în: localitatea : București sectorul : 6  
Calea Plevnei nr : 147-149  
cod poștal: Telefon : 0376.204.319 e-mail :

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

Solicitare P.U.D. data:	28.02.2023
CTUAT : 2/9	06.03.2023

Consultări/ observații data:	Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul
Răspuns data:			

### 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.

cu sediul în: localitatea : București sector : 1  
str. : Temișana nr : 19  
cod poștal: telefon : 0744.838.406 e-mail :

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion

# RAPORT

## DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

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

#### A.

Data notificării:  Nr. anunțuri\*:  Nr. propr. anunțați :

Conținutul informării:

#### B.

PANOU :

#### C.

Data întâlnirii :  Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii:

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

#### Rezumat probleme, observații și rezerve:

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

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

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

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**  
**B-DUL ANUL 1864 NR. 61A SECTOR 6,**  
**BUGURESTI nr. cadastral 224220**



Proiectant General:  
**SC. ARHITEHNIC PROIECTARE S.R.L.** - 0723 600158  
 Proiectant de Specialitate Urbanism:  
**SC. SDH Architecture SRL** - 0744838406

Beneficiar: **S.C. CONSANTAS COMPEXIM S.R.L.**  
 Denumire proiect:  
**P.U.D. CONSTRUIRE**  
**IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**  
**B-DUL ANUL 1864 NR.61A**

PR. NR.  
**U10/2022**

Specialitatea	<b>URBANISM</b>		Scara
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi		....
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi		Faza PUD

**ILUSTRAREA DE TEMA**

**PI. 08**

1 2 3 4 5 6 7 8

A  
B  
C  
D  
E  
F

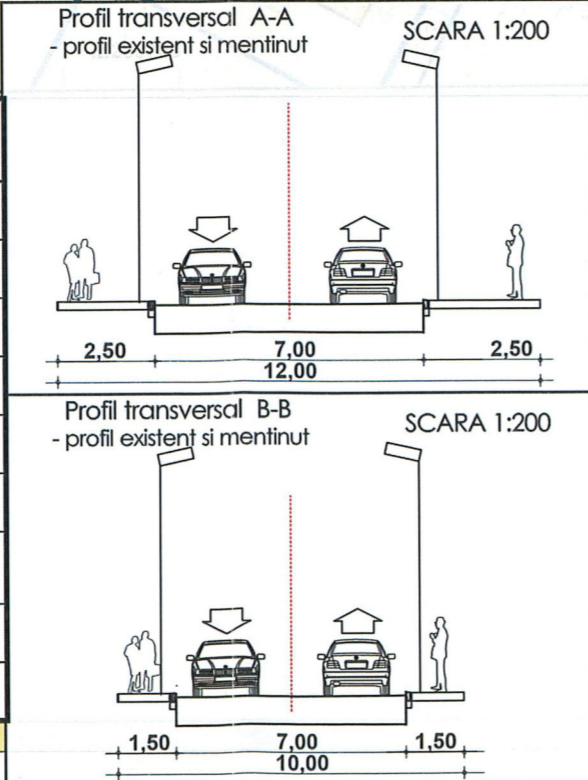
A  
B  
C  
D  
E  
F

1 2 3 4 5 6 7 8 A3

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE**  
**B-DUL ANUL 1864 NR. 61A SECTOR 6,**  
**BUCURESTI nr. cadastral 224220**



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - - - - - LIMITA P.U.D.
  - LIMITA PROPRIETATE
  - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE
  - SERVICII
  - ANEXA/ GARAJ
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
- PROPUNERI REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
  - ALINIERIA CLADIRILOR
  - EDIFICABIL PROPUȘ - LOCUINTA COLECTIVA
  - SPATIU VERDE IN INCINTA
  - 3.00 RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
  - ▲ ACCES AUTO/ PIETONAL
  - CALCAN EXISTENT
  - CONTUR ETAJ CURENT
  - CONTUR MANSARDA



**RUR**  
 Daniela A. GLINISCHI  
 urbanist  
 DEG7

Teren

Nr Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327193 465	580439 773	12 621
2	327204 614	580445 689	23 864
3	327193 307	580466 704	11 881
4	327203 754	580472 363	18 226
5	327194 902	580488 295	24 727
6	327173 273	580476 311	17 996
7	327181 957	580460 549	23 750

S=752mp P=133 066m

Criteriu	cf. P.U.Z. S.6	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	UTR L1a cf. PUZ	UTR L1a cf. PUZ	UTR L1a cf. PUZ
S teren	752,0mp - 100%	752,0mp - 100%	752,0mp - 100%
S construita demisol	—	—	200,00 - 26,60%
S desfasurata	—	—	950,00
P.O.T.	45,0%	—	25,27%
C.U.T.	1,57 pt. cladiri P+2E+M 1,3 pt. cladiri P+2E	—	1,26
H maxim (nivel si m)	11m pt. cladiri P+2E	—	D+P+2E+M (11,0m la cornisa)
S Spatii verzi	minim 20% pe sol natural	—	225,60- 30,0%
Accese/ Alei Parcari	—	—	326,40 - 43,40%

**INDICATORI URBANISTICI**

	conf. P.U.D.	conf. P.U.Z.
POT propus maxim	30%	45%
CUT propus maxim	1,30	1,57
RH	D+P+2E+M	P+2E+M
Hmax.	11,0m la cornisa	

Nota:  
 - se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60% din aria construită  
 - se va amenaja minim 20% sp. verde pe sol natural  
 - parcările se vor rezolva conf. HCGMB nr.66/2006 obligatoriu în incintă  
 - necesar 9 locuri de parcare la 7 apartamente

**SDH**  
 ARCHITECTURE  
 S.R.L.  
 BUCUREȘTI-ROMANIA

Proiectant General:  
**SC. ARHITEHNIC PROIECTARE S.R.L. - 0723 600158**  
 Proiectant de Specialitate Urbanism:  
**SC. SDH Architecture SRL - 0744838406**

Beneficiar: **S.C. CONSANTAS COMPEXIM S.R.L.**  
 Denumire proiect:  
**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE B-DUL ANUL 1864 NR.61A**

Specialitatea	URBANISM	Scara
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi	1/ 500
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi	Faza PUD

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
**PI. 04**

PR. NR. **U10/2022**