



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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:

**BĂDULĂ ANTON-MARIN**  
str. Dealului nr. 3, bl. F3, sc. 1, et. 3, ap. 12, sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada George Ranetti nr. 53 – extindere și supraetajare corp C1 cu funcțiunea de locuință unifamilială. S măsurată teren = 160 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. 16206/6/2/09.05.2022 din 10.01.2023**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 45%; C.U.T. maxim = 1,3 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E+M; H max = 9,75 m**

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

**Se avizează favorabil extinderea și supraetajarea corpului C1 cu funcțiunea de locuință unifamilială cu următorul regulament de construire:** spre stradă în aliniere cu construcția de la nr. 51; spre dreapta parțial la minim 3,00 m față limita de proprietate, parțial pe limita de proprietate; spre spate pe limita de proprietate, alipit construcției existente de la nr. 49; spre stânga pe limita de proprietate, alipit construcției existente de la nr. 51.

**Supraetajarea se va realiza pe conturul rezultat în urma extinderii.**

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a –** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M 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 de 45 de 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 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 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.

**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.**

**Se vor expertiza construcțiile cu care se alipește la calcan.**

Elaborator P.U.D.: **S.C. NOI ORIENTĂRI ÎN ARHITECTURĂ S.R.L.**  
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Constantin D. Galeru**

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 FLORENTIN BERA**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1172/34 R din 19.12.2022

**ÎN SCOPUL:** desființare anexe gospodărești - corpuri C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare corp C1 rezultând o construcție cu regim de înălțime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurime teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted] cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted] etaj [redacted] ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 53858 din 25.11.2022, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. **George Ranetti** nr. 53, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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**

Conform Contractului de vânzare - cumpărare cu clauză de întreținere autentificat de notarul public Neagu Victor sub nr. [redacted] și a Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] dețin imobilul (construcții - locuință parter - număr cadastral [redacted], verandă - număr cadastral [redacted], bucătărie parter - număr cadastral [redacted], magazie parter - număr cadastral [redacted], coteș - număr cadastral [redacted], magazie parter - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață de 140 mp - suprafața măsurată de 160 mp - număr cadastral [redacted], număr cadastral vechi [redacted] situat în strada George Ranetti nr. 53.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu Închierile nr. [redacted] (convenție), nr. [redacted] (notare îndreaptare eroare materială), nr. [redacted] (notare îndreaptare eroare materială) și nr. [redacted] (notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața măsurată a terenului de 160 mp).

Cu Închiererea nr. [redacted] se notează un drept de întreținere în favoarea lui [redacted]

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: construcții și teren în suprafață de 140 mp - suprafața măsurată de 160 mp.

Se solicită: desființare anexe gospodărești - corpuri C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare corp C1 rezultând o construcție cu regim de înălțime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurime teren și organizare executare lucrări.

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

Imobilul se află în zona fiscală B.

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

Terenul este afectat de circulații prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

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

Se permite realizarea lucrărilor de consolidare, modificări interioare și exterioare, extindere și supraetajarea locuinței existente rezultând o locuință cu regim de înălțime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu regim de înălțime P+1E+M în baza unei expertize tehnice întocmită de un expert tehnic atestat și 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

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

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând și următoarele condiții:

- se va menține funcțiunea de locuință;
- se va menține iluminatul natural direct și ventilația naturală directă a camerelor de locuit;
- se va respecta unitatea compozițională arhitectonică a fațadelor;
- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servituțile de vedere;



- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;  
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată. Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

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

Înprejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care înprejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dozafectată de către beneficiar, pe cheltuielă proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

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 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.

Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

**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/DESFINȚARE 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 Iacul 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/înecadrarea 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 rezultatul 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 este de acord cu evaluarea inițială și/sau a evaluării publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execuției,

în situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori după depunerea documentației de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a informa autoritatea administrației publice competente.



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUITRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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; dacă din expertiza tehnică rezultă că este necesară intervenția asupra construcțiilor învecinate se va solicita acordul notarial al proprietarilor imobilului situat la nr. 51 pe strada George Ranetti;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.F.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
- alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.
- gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat
- transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
- aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- acord deținător drept de întreținere

*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;  audit energetic;  studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic, în funcție de caz;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 755/28R din 09.09.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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

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

PRIMAR,

CIPRIAN CIUCU



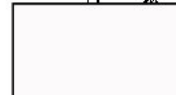
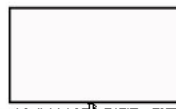
SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit 2 ex. - Maria Botg



Achitat taxa de  6,00  lei, conform Chitanței nr.  79050  din  25.11.2022

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

Nr. înreg. 53858 din 25.11.2022

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. 53858 din 25.11.2022

PUD – Strada George Ranetti nr. 53,  
sector 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

București – februarie 2022





PUD – Strada George Ranetti nr. 53,  
sector 6, MUNICIPIUL BUCURESTI

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### A. 1. - MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### B. PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE IN ORAS
2. ÎNCADRARE IN PUZ
3. ÎNCADRARE IN ZONĂ SC 1:2000
4. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC 1:500
5. REGLEMENTĂRI - PROPUNERE SC 1:500
6. REGLEMENTĂRI - CIRCULAȚII SC 1:500
7. REGLEMENTĂRI - REȚELE EDILITARE SC 1:500
8. REGIM JURIDIC SC 1:500



Date de recunoastere a documentatiei

**PUD – Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București**

Desființarea anexa gospodărești – corpurile C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare corp C1 rezultând o construcție cu regim de înălțime de P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurire și organizare executare lucrări.

**BENEFICIAR:**



Coordonator elaborare: Arh. Constantin Galeru

Șef proiect: arh. Adelina Nedelcu Panduru

Întocmit: arh. Simona Rotundu



București – 2022

## A.1. - MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### PUD – Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București

Desființare anexe gospodărești – corpuri C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare corp C1 rezultând o construcție cu regim de înălțime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări.

#### A.1.1. OBIECTIVE

**Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca obiect configurarea și stabilirea regulamentului de construire pentru terenul în suprafață, iar din măsurătorile cadastrale cu o S teren = 160 mp.**

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune:

- determinarea condițiilor de desființare anexe gospodărești – corpuri C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare corp C1 rezultând o construcție cu regim de înălțime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări și conține elemente urbanistice care stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire, după cum urmează:
  - dimensionarea, functionalitatea și aspectul arhitectural al construcției;
  - integrarea și armonizarea noii construcții cu cadrul natural și construit existent și amenajarea celor menținute;
  - circulația juridică a terenurilor;
  - echiparea cu utilități edilitare.





- determinarea condițiilor de acces-circulații;

Documentația PUD – Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București își propune stabilirea condițiilor generale de amplasare și la nivel de PUD a unei clădiri cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E+M în suprafață de:

Ac max = 71,94 mp; Ad max = 195,06 mp.

Amplasamentul și suprafața care a generat prezentul PUD — Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București, a fost pusă la dispoziția proiectantului de către beneficiarul acestei documentații.

Terenul avut în vedere face parte din intravilanul Municipiului București (cf. P.U.Z. sector 6, Municipiul București)

Prezenta documentație urmărește rezolvarea aspectelor legate de desființarea volumelor mai sus menționate, modificarea și supraînălțarea corpului C1 pe Strada George Ranetti nr. 53, sector 6 și modul în care aceasta va contribui la constituirea unei imagini urbane la nivelul străzii, precum și determinarea condițiilor de acces-circulații.

Conform R.L.U. aferent P.U.Z. – sector 6, Municipiul București, amplasamentul face parte din zona L1a – ”subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate înafara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan”; funcțiunea actuală : **locuință.**

### A.1.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 1.2.1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au întocmit următoarele documentații:

**Planul Urbanistic Zonal** Coordonator sector 6 - încadrează suprafața detaliată în prezentul studiu, în:

**L1a** - "subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate înafara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan”;

**POT maxim admis = 45%**



### CUT admis = 1,3 mp ACD/mp. teren

Conditionari conform documentatiilor de urbanism aprobate:

- se va menține funcțiunea de locuință;
- se va menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală a camerelor de locuit.
- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servituțiile de vedere;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată și ale O.G.R. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1000 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului;
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejuririi se va racorda la împrejurirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată de fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firide necesare brânșamentelor;
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;
- împrejurirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejurirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U./Z., 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;

- împrejuririle care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile;
- numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor 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;
- sistemul constructiv va respecta normele în vigoare;
- scurgerea apelor pluviale și organizarea lucrărilor se vor realiza în incintă;
- 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 sau desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is light blue and contains the text 'REGISTRUL ARHITECTURII' and 'ASOCIATIA DE ORIENTARI IN ARHITECTURA' around the perimeter. The signature is a cursive script.



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- cu următoarele condiționări pentru subzona locuințelor individuale din lungul arterei de circulație și pentru zona de extindere:
  - spre stradă în aliniere cu imobilul de la nr. 51 de pe strada George Ranetti, spre stânga pe limita de proprietate, cuplată la calcan cu construcția de la nr. 51;
  - parcele apărute în mod tradițional/spontan;
  - parcele înguste și adânci, adâncimea nu depășește 30 m;
  - deschiderea stradală de aproximativ 7,55 m;
  - forma este neregulată, influențată de inflexiunea străzii George Ranetti în dreptul imobilului;
  - terenul are 160 mp măsurați reali;
  - în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 200 mp.
- Terenul analizat și reglementat prin prezenta documentație este în suprafață de:

$$SPUD = 160,00mp$$

### **A.1.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

#### **A.1.3.1. Analiza situației existente - Funcțiuni**

Terenul care a generat documentația analizată de PUD — Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București, (SPUD = 160,00 mp) se încadrează în categoria funcțională de terenuri de tip « L1a ».

#### **A.1.3.2. Analiza situației existente - Circulații**

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de Strada George Ranetti, cu carosabil de 5,10 m (propus spre lărgire la 6 m) și cu profil stradal de cca. 6.10 m (propus spre lărgire la 9 m). Accesul în zona terenului analizat de PUD – se face direct.

#### **A.1.3.3. Analiza situației existente - Regim juridic al terenului**



Terenul este în proprietatea domnului [ ] conform Contract de vânzare-cumparare cu clauză de întreținere de autentificat cu nr. [ ] la notarul public Neagu Victor, întabulat în C.F. nr. [ ] conform încheierii nr. [ ]

Încheierea nr. [ ] îndreaptă eroarea materială în sensul menționării terenului și a construcției;

Încheierea nr. [ ] îndreaptă eroarea materială în sensul menționării la rubrica "Observații" a construcțiilor și suprafețelor;

Încheierea nr. [ ] se notează dreptul de întreținere în favoarea lui [ ]

#### A.1.3.4. Analiza situației existente - fond construit

Teren în suprafață de 160 mp și construcțiile aferente acestuia identificate prin corpurile C1 - locuință, C2 - verandă, C3 - bucătărie, C4 - magazie, C5 - coteț, C6 - magazie.

#### A.1.3.5. Analiza situației existente - rețele edilitare

Imobilul este racordat la rețelele edilitare aferente zonei;

- rețea de energie electrică;
- rețele de apă (potabilă);
- rețea de canalizare;
- rețea de telefonie

#### A.1.3.6. Analiza situației existente - elemente de mediu

Conform ordinului [comun] pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiteri a acordului de mediu la planurile de urbanism (PUZ/PUG) și amenajare a teritoriului al: Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului no.214/RT din 15 martie 1999 și al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului no. 16/NN din 17 martie 1999, este necesară o prezentare a clementelor de mediu și cadru natural pentru zona analizată de PUD, care să fundamenteze opțiunile și să faciliteze decizia de aprobare.





## CADRU NATURAL

Coordonatele geografice sunt:

26\*3'13,7'' longitudine estică

44\*26'31,5'' latitudine nordică

Altitudinea medie a terenului **PUD** — Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, București, este în jur de **85.56 m.**

### CADRU GEOGRAFIC

Municipiul București este situat în Câmpia Română (în sub unitatea sa Vlăsia).

Curba altimetrică medie a zonei este cuprinsă între 80 și 90 de metri.

Această zonă morfologică (Câmpia Română) s-a format prin umplerea zonei respective cu aluviuni aduse de râurile din Carpați și Subcarpați în timpul CUATERNARULUI. Acestea se prezintă fie ca sedimente fluviatil-lacustre, fie sub forma de conuri piemontane sau piemontane - deltaice (sud).

Curbele de nivel descriu în zonă arcuri cu convexitate către E-S-E, indicând sensul de etalare al vechilor conuri de dejecție și depunere al aluviunilor.

Câmpia Vlăsiei se situează din punct de vedere geografic, ca poziție și ca geneză, la limita zonei de contact a mai multor tipuri genetice de câmpie. Astfel ea face legătura între câmpia fluvio - lacustră a Bărăganului (est, sud/est) cu câmpia de subsidență - Titu/Sărata(nord/vest) și câmpia Burnuzului și a Mostiștei (sud).

### CONDITII GEOLOGICE (1)

#### OROGENEZA

Zona municipiului, supusă analizei, este o zonă de interferență geomorfologică și face parte din punct de vedere geologic din platforma Valaha, parte a platformei Moesice. Aceasta are un soclu rigid format din cristalini metamorfici și roci magmatice peste care se suprapun câteva cicluri de sedimente (550.000 i.ch)

În timpul orogenezei hercinice acest soclu s-a scufundat peste el depunându-se depozitele carboniferului (inferior și mediu). În perioada geosinclinalului și a orogenului carpatic aceste sedimente ajung la cca.1000 m pe paralela Bucureștiului.

În perioada jurasic și cretacică se depun formațiuni calcaroase și gresii nisipoase cu o grosime de aprox. 1000 m); în zona Dunării acestea sunt chiar sub albă.

Orogeneza laramică creează în zonă un relief, cu energii de câteva sute de metrii, care a fost în timp nivelat de eroziune, creându-se peneplena moesică care se află la o adâncime de cca. -1600 m în zona studiului.

În tortonian și romanian urmează o perioadă scurtă de sedimentare (nisipuri, argile, strate subțiri de cărbuni) care astăzi se găsesc la adâncimi de aprox. -300 m în zona supusa analizei.

În cuaternar se stabilește tipologia zonei (uscat, mlaștini, zone lacustre) care subzistă teoretic până în zilele noastre.

### CONDITII GEOLOGICE (2)

#### GEOMORFOLOGIA LA SUPRAFATA SOLULUI

Zona analizată se afla amplasată la o altitudine (aprox.) cuprinsă între cotele de nivel +84.00 m și 85.00 m. Terenul având o declivitate direcționată pe o componentă sud/vest - nord / est.

Zona analizată face parte din bazinul sedimentar al Colentinei. În zona stratigrafia orizonturilor este caracteristică teraselor superioare ale râurilor din Pasarea, Mostiștea și Ialomița.

Analiza orizonturilor edafice, în zona analizată, dovedește calitatea superioară a acestora și adecvarea lor pentru agricultură.





Câmpia Vlăsiei este dominată de cernoziomuri cambicegleizate și cernoziomuri argiloiluviale zona fiind puțin drenată.

Nu sunt excluse, insular, nici solurile brun-roșcate, care s-au format sub vechile păduri existente în zona și care se află în diferite stadii de epuizare a valorii agricole.

În zona croturilor și al cursurilor de ape se găsesc de asemenea soluri cenușii și soluri aluviale în diferite stadii de evoluție.

Toate aceste tipuri de soluri sunt favorabile agriculturii, pentru care de altfel și sunt folosite.

Sub aceste orizonturi se află orizonturile minerale eluviale (E) și iluviere (B), carbonatoluvial (C) de rocă neconsolidată (D)

Partea superioară a acestor orizonturi este formată din depozite de loess. Grosimea lor este aproape constantă și este de cca. 5.00 m.

La baza acestui strat se găsește un strat lenticular de argile și argile prăfoase cu o grosime ce variază între 0.00m și 5.00 m. Aceste roci fac parte din grupa "A" a pământurilor sensibile la umezire.

Atât loessurile cât și argila stau peste depozite aluvionare de nisipuri cu lentile de pietriș ce formează un strat continuu de 10-20 m grosime.

#### RELIEF - HIDROGRAFIE

Relieful caracteristic zonei este de câmpie și luncă. Pantele medii în zonă sunt de cca. 8‰.

Zona este adiacentă văii râului Colentina (adică de 2 componenți sezonieri ai râului).

#### PROCESE GEOMORFOLOGICE ACTUALE

Structura (loess-ul în grosime de: 3-15m, adâncimea fragmentării: 1-15m, densitatea fragmentării: 0-2,5 km/kmp, pantele reduse: 0-2 grade, panta văiugilor: 7-15 grade, lungimea scurtă a versanților: 250m, oscilațiile climatice: iarna - vara) și condițiile de exploatare a solului impun, favorizează și dezvoltă în zona analizată următoarele procese geomorfologice:

1. Tasarea - ea se manifestă prin excavații de tipul croturilor (0.2 ha) și padinelor (30 ha) cu adâncimi cuprinse între 0,5 și 3.0 m, acestea mențin un exces de umiditate primăvara - din topirea zăpezilor sau ploii - sau în perioadele pluviale (1969-1972, 1974-1977, 1997 în aceste zone pânza freatică s-a ridicat până la nivelul lor); Aceste zone necesită drenarea, în cazul drumurilor este necesară asigurarea scurgerilor și traversărilor lor de către drenuri;
2. Deflația - proces mai restrâns, în câmpurile deschise, toamna și primăvara, vântul saltă particule de praf loessoid de pe câmpuri și drumurile neasfaltate. Depunerile de praf pot afecta siguranța circulației pe drumurile asfaltate necesitând perdele de protecție;
3. Pluviudemudarea și eroziunea în suprafață - apare acolo unde pantele depășesc 10‰, în zonele văiugilor chiar și atunci când acestea sunt înierbate și mai ales în solele agricole. Lipsa unor prevederi în acest sens poate afecta siguranța circulației în zonele unde traseele carsabile intersectează transporturile aluvionare;

Procesele de albie și de luncă - sunt acele procese care prin aluvionare pot produce ridicarea albiilor cu 4-7 m față de talpa inițială a talvegului. Acest fenomen poate duce la colmatarea văiugilor afluenți și deversarea (catastrofică) a râurilor peste structurile drumurilor;

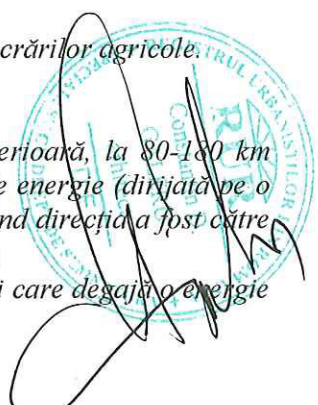
4. Procesele antropice - sunt legate în general de:

- despăduriri, defrișări, tăieri de arbori și desțeleniri. Acest proces are tendința să amplifice procesele menționate anterior ;
- sufoziune, tasarea (prin trepidațiile provocate de circulație) ;
- deflația (pe terenurile rămase libere, toamna și primăvara, datorită lucrărilor agricole).

#### SEISMICITATEA

Suprafața de teren, analizată este afectată de două tipuri de cutremure:

- Intermediare, adică, cele care au focarul sub scoarță, în mantaua superioară, la 80-180 km adâncime cu focarul în zona Vrancei și care degajă o cantitate enormă de energie (dirijată pe o elipsă alungită nord/est-sud/est, simetric (1940) sau asimetric (1977), când direcția a fost către sud-est, fiind foarte distrugătoare inclusiv la nivelul căilor de comunicație;
- Normale, cu sediul în scoarță la adâncimi de 5-30 km. pe o serie de falii și care degajă o energie mai mică;





*Aceste tipuri de cutremure sunt suficient de frecvente influențând activitățile antropice.*

*Cutremurele intermediare influențează de obicei cutremurele normale (după 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 șocuri importante la adâncimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);*

#### **CLIMA**

*Zona analizată, se situează într-un climat temperat continental cu ușoare nuanțe excesive și face parte din sectorul climatic central al Câmpiei Române. Ca urmare a poziției matematice razele soarelui formează un unghi de incidență cu suprafața pământului de 69°02', la solstițiul de vară și 22°08', la solstițiul de iarnă.*

*Clima este determinată de masele de aer polar-maritime și continentale în proporție de 60.3% și tropical-maritime și continentale în proporție de 15.8%. Acestea determină o clima combinată de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscută în literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S. Mehedinți). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularități specifice.*

- *Vara - anotimpul călduros, cu temperaturi medii lunare de 20-30°C, cu maxime de 35-40°C, cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitații ce totalizează 190 l - cu caracter torențial, cu vânturi din NE, SV, V; prezentând fenomene de secetă datorate advecțiilor de aer tropical continental;*
- *Iarna - se află sub influența unei circulații de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse între -2,7°C și -0,2°C, cu maxime zilnice cuprinse între -10°C și -20°C, minimul absolut a fost de -31,7°C (25 ian 1963 - Afumați), cad zăpezi abundente și se produc viscole ne fiind excluse advecțiile de aer cald, mediteranean.*
- *Toamna - are tendințe de prelungire spre iarnă, relativ secetoasă, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 18°C și 5,6°C;*
- *Primăvara - în general scurtă, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse între 5°C și 17°C și cu precipitații ce totalizează 150 mm.*

#### **TEMPERATURA SOL/SUBSOL**

*Temperatura solului în adâncime (medii anuale) are variații diferențiate în funcție de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. între +13,6°C și -4,3°C (Băneasa) și este determinată de particularitățile fizico chimice ale solului (cantitatea de apă din sol, structura granulometrică și compoziția de bază ai solului) care asigură o inerție termică diferențiată acestuia.*

*Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce în ianuarie, pentru adâncimi mai mari de 40 cm (între care primii 30 cm au valori negative) și în februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adică în luna minimului termic la suprafața solului (-5...-6°C) în adâncime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafața solului de -31,7°C la Afumați 1963.*

*Maximul termic la nivelul solului se produce în luna iulie până la 70 cm adâncime și în luna august până la 100 cm și atinge 20°C.*

*Amplitudinea anuală în subsol are o variație anuală de max. 15°C.*

#### **ÎNGHEȚUL**

*Așa după cum am arătat regimurile termice de iarnă se caracterizează prin valori negative ce se constituie în condiții pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influențate bineînțeles de particularitățile circulației atmosferice și de condițiile locale (vegetație, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fără îngheț, în zona câmpiei Vlăsiei este de 195 de zile (primul îngheț 3-5 nov./ultimul îngheț 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile. Adâncimea maximă de îngheț este în afara localităților de 0.8 m.*

#### **UMEZEALA**

*Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se înregistrează în iulie (70%) iar cele mai mari în lunile de iarnă (85-90%). Regimul umezelii relative variază, așa că în sens invers celui termic, acesta din urmă fiind principala lui cauză.*

#### **CEAȚA**





Umezeala ridicată a aerului, pe unele suprafețe, este pusă în evidență și de fenomenele de ceață. În zona studiată anual se produc 40-50 zile de ceață.

#### NEBULOSITATEA

Maximul de nebulozitate se produce în decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc în august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele înnourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august și septembrie sunt senine fiind generate de persistența câmpurilor anticiclonice.

1/2 din zilele lunilor de iarnă sunt înnourate.

#### PRECIPITAȚII

De-a lungul anilor precipitațiile zonei analizate au înregistrat variații neperiodice mari. Cu toate acestea, în urma observațiilor anuale, se poate deduce o medie anuală de 800-900 mm. În anii de secetă (1945-1946) media lunară a fost între 300 și 400 mm.

Luna cu cele mai mici cantități de precipitații este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari în lunile mai și iunie peste 200 mm (1969 și 1971).

Ploile din timpul verii au caracter torențial și sunt asociate cu căderi de grindină și pot depăși în 24 de ore 100 mm.

#### STRATUL DE ZAPADĂ

Starea timpului și condițiile locale influențează durata de persistență și grosimea stratului de zăpadă. În zona analizată durata persistenței acestuia este de cca. 54 de zile. În aceeași zonă grosimea maximă a fost de 16 cm. Condițiile locale de relief și durata și intensitate a vântului se produce fenomenul de troienire, care determină disfuncții majore în activitățile antropice în special pentru circulația rutieră și pe CF. Ca ordin de mărime al acestui fenomen, în iarna 1954, troienele au avut înălțimi de 4-6 m.

#### REGIMUL VÂNTURILOR

Pentru zona analizată, valorile maxime ale vitezei și frecvenței vânturilor este următoarea:

- Vânturile dominante sunt cele de NE (23.3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc că aceste vânturi sunt dominante pentru zonă;
- Vânturile din direcția NE au și cea mai mare viteză medie anuală (3.3m/s), urmată de direcția E (3.2 m/s);
- În perioadele iunie-iulie pot apărea intensificări ale vântului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);
- Pentru această zonă este caracteristică o perioadă de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociază mișcărilor de aer pentru zona Câmpiei Vlăsiei, ca și pentru întreaga Câmpie Română, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbenă, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a căror acțiune este favorizată de absența covorului vegetal și de prezența anticiclonului asiatic sau nord african;

#### TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CÂMPIE

Pentru zona analizată topoclimatul caracteristic este topoclimatul de câmpie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mică, de miriște, de culturi irigate și neirigate, de luncă și vale și cărora le sunt caracteristice :

- Ventilație mare a aerului;
- raporturi mari de temperatura și umiditate;

#### VEGETAȚIA

Zona analizată se află la interfeșța a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

1. La vest de zona analizată se dezvoltă "regiunea forestieră sudică" - caracterizată prin cer (quercus cerris) și gârnița (quercus frainetto) la nord și silvostepa cu stejar brumăriu și pufos în sud;
2. La est de zona analizată se întinde "regiunea sud-estica" compusă din silvostepa, specifică pentru Bărăgan și Burnas și stepă;
3. Din nord pătrunde în zona un areal intrazonal de pădure de stejar pedunculat (quercus robur), a cărei prezență poate fi observată ca masive plantate răspândite în peisaj (vezi pădurea Băneasa).

Zona analizată este totuși preponderent de stepă (94%).



*Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite: frasinul, jugastrul, arțarul tăărăsc, mărul și mărul pădureț, paltinul de câmp, teiul argintiu, carpenul, scorușul comestibil, plopul tremurător, etc. Stratul de arbuști este compus din: gherghinar, lemn câinesc, corn, sânțer, salba, porumbar, măceș, scumpie, etc..*

*L'loră ierboasă este săracă, aparținând mai ales gramineelor (Poa, Carex) ca și unele specii sudice și plante vernale (ghiocei, viorele, toporași, brebenei*

*La acestea se adaugă o vegetație intrazonală și azonală de luncă compusă din salcie, plop, plop negru hibrid, frasinul, s.a.*

#### **CONCLUZIE**

*Această trecere în revistă a elementelor de mediu, climă, relief și floră a zonei (poate orienta) a orientat proiectanții în alegerea soluției tehnice optime pentru amenajarea spațiului în zona analizată.*

### **A.1.4. REGLEMENTARI**

#### **A.1.4.1. Reglementări - Zonificare funcțională**

Pe lotul din zona studiată, situat în intravilan se propune desființarea anexelor gospodărești și intervenția asupra corpului C1.

Terenul în studiu are o suprafață de S teren = **160 mp** (cf. măsurătorilor cadastrale) .

Beneficiarul  - dorește să intervină asupra corpului C1 pentru consolidare, remodelare fațadă, modificări interioare, supraetajare și extindere în regim de înălțime P+1E+M, în suprafață de maxim 45% din aria terenului, cu retrageri conforme cu planul de situație anexat. Construcția rezultată va avea funcțiunea de locuină.

#### **A.1.4.2. Reglementări - Modul de utilizare al terenului**

##### **Indicatori urbanistici**

- Cf. PUZ:

POT maxim = 45%

CUT maxim = 1,3 mp. ADC/mp. teren

- Prin PUD se propun:

POT maxim = 45% (proiecția la sol a etajelor superioare)

CUT maxim = 1,22 mp ACD/mp. Teren

#### **A.1.4.3. Reglementari - retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate**





Pentru **amplasamentul studiat** suprafața edificabilului propus în care se va înscrie construcția supratereană va avea aprox. **71,94mp** construiți la sol (suprafata parter), o arie desfașurată de aprox. **195,06 mp** și are următoarele retrageri față de vecinătăți :

- la est – retragere de 0 m – alipire la calcan.
- la nord – retragere de 0 m – alipire la calcan.
- la sud - retragere minima de 3,00 m față de limita de proprietate.
- la vest - retragere minima de 4,26 m de la stradă.

Constructia va avea **parter, etaj și mansardă** pentru care accesul se realizează din Strada George Ranetti. Se va asigura 1 loc de parcare în incinta proprietății cu acces din Strada George Ranetti.

#### A.1.4.4. Reglementari - Circulații

Circulațiile importante ale zonei sunt reprezentate de Strada George Ranetti, cu carosabil de 5,10 m și cu profil stradal de cca. 6.10 m (care este propus spre extindere la 9 m).

Accesul în zona terenului analizat de PUD – se face direct.

Circulația în zonă se desfășoară pe două sensuri pe Strada George Ranetti.

#### A.1.4.5. Reglementări - Regim juridic al terenului și obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenului rămâne neschimbat.

#### A.1.4.6. Reglementări - Echipare tehnico-edilitară

Alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare, precum și alimentarea cu gaze a construcției se va face prin branșare la rețelele existente în zonă.

#### A.1.4.7. Reglementări spațial configurative

Constructia propusa cu Rh final P+1E+M, nu va depasi regimul de inaltime admis prin PUZ:

#### A.1.4.8. Reglementări - Elemente de mediu

Se vor păstra elementele de vegetație caracteristice zonei sau cu o valoare deosebită. Se vor face amenajări peisagistice care aduc natura mai aproape de mediul urban, incluzând o multitudine de elemente de peisagistică (gazon, pavaje, lucii de apă, garduri vii, ronduri de



flori, pergole și garduri acoperite de plante cățărătoare). Aceste lucrări peisagistice contribuie la ridicarea calității vieții, realizarea unei zone verzi care ne face mediul de viață mai plăcut, sănătos și ferit de poluare.

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Steren	160	100	160	100
Sconstruita	87	54.38	71.94	45.00
Sdesfasurata	87	54.38	195.06	121.90
Sterasa	0	0	17.52	10.90
Scirculatii	55.93	34.96	21.34	13.30
Salei pietonale	37.85	23.66	5.72	3.50
Sparcari	18.08	11.30	15.62	9.80
Sspatii verzi	17.07	10.67	49.2	30.80
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI				
P.O.T.	C.U.T.	R.H.		
45%	1.22	P+1E+M, H <sub>maxim</sub> =9.75		

Șef proiect:

arh. Adelina Nedelcu Panduru



Coordonator elaborare:

Arh. Constantin Galeru

Întocmit:

arh. Simona Rotundu





**PROPUNERE VOLUMETRICA**



*Handwritten signature*  
GHEORGHE D. GHEORGHE  
ARHITECT  
S.C. NOI ORIENTARI IN ARHITECTURA S.R.L.





Sef proiect:

Intocmit:

arh. Adelina-Laura Nedelcu-Panduru

arh. Simona Rotundu

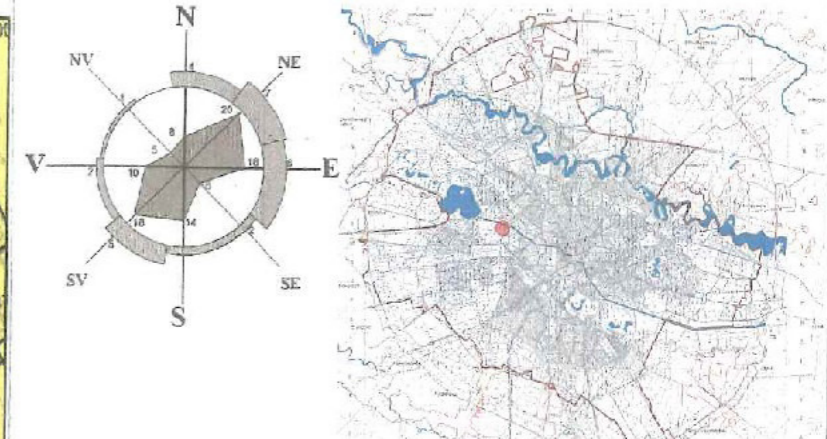
*Handwritten signature of Simona Rotundu*





PUD - Str. George Ranetti, nr. 53, sector 6, Bucuresti

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 afer. imobilului situat in Str. George Ranetti, Nr. 53, Sector 6, Bucuresti



**P.U.D. - MUNICIPIUL BUCURESTI**  
 Desfiintarea anexelor gospodaresti - corpurile C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fatada, modificari interioare, supraetajare corp C1 rezultand o constructie cu regim de inaltime de P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu functiunea de locuinta cu regim de inaltime P+1E+M, refacere imprejurimi si organizare executare lucrari.

- Limita amplasament care a generat PUD
  - Limita zona studiata
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- Locuinte individuale
  - Locuinte Colective / Semicolective
  - Spatii verzi
  - Institutiile Invatamant
- CIRCULATIIL:**
- Circulatiile carosabile
  - Circulatiile pietonale
- REGLEMENTARI:**
- Edificabil propus
  - Spatii verzi propuse
  - Constructiile existente mentinute
  - Aliniament stradal nou
  - Aliniere cu constructia vecina nr.51
- Access auto/pietonal**
- Parcare resezinta**
- Retrageri / Gabarite**
- Regim de inaltime propus**
- Categoria de importanta - C**
- Clasa de importanta - III**
- Grad de rezistenta la foc - II**
- Risc de incendiu - mic**

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 9000  
 Adalina-Laura  
 NEDELICU-PANDURU  
 Arhitect (autorizat in comert)

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 Seta ROSCA-GH. ROSCA GH. MARIAN  
 L. CATEGORIA 5

A.H.C.P.I.  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 BUCUREȘTI  
 Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 180/08.02.2022

Mihaela Steluta Chiran

**NOTA:**  
 \*Parcarea se va realiza in incinta conform H.C.G.M.B. nr.66/2006.  
 \*Constructiile propuse au functiunea de locuinta.

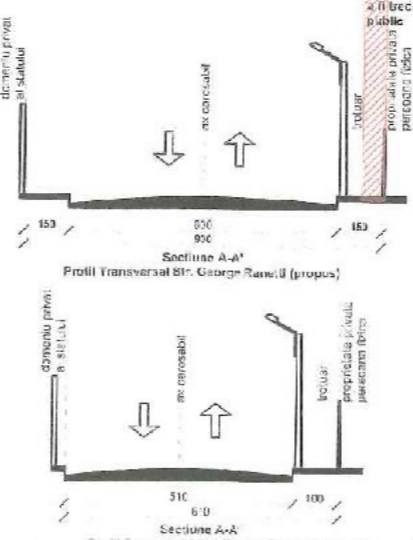
Suprafata studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	lungama laterali D(L <sub>i</sub> , i+1)
	M [m]	R [m]
L1	327459.546	583993.010
L2	327469.440	583996.781
L3	327472.101	584004.782
L4	327472.825	584007.004
L5	327474.740	584012.930
L6	327468.037	584015.221
L7	327468.010	584015.133
L8	327466.136	584009.120
L9	327465.557	584007.287
L10	327464.699	584004.541
L11	327463.259	583999.933
L12	327462.688	583998.105
L13	327461.152	583993.135
L14	327460.954	583992.359
L15	327464.224	583991.999
L16	327460.455	583992.026

S = 160 mp P = 59.693m

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Steren	160	100	160	100
Sconstruite	87	54.38	71.94	45.00
Sdestasurata	87	54.38	195.08	121.90
Sterasa	0	0	17.52	10.90
Scirculatii	55.93	34.96	21.34	13.30
Sale pietonale	37.85	23.66	5.72	3.50
Sparcari	18.08	11.30	15.62	9.80
Sspatii verzi	17.07	10.67	49.2	30.80

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI		
P.O.T.	C.U.T.	R.H.
45%	1.22	P+1E+M, H <sub>maxim</sub> = 9.75



**INGA** SOCIETATE COMERCIALA

S. C. NOI ORIENTARI IN ARHITECTURA S. R. L.  
 Str. Bogdanescu Jordan nr. 10, Sector 5, Bucuresti  
 tel.0741165235 CUI: 38710684 J40/604/2018

**SPECIALITATEA: ARHITECTURA**

Titlu proiect: Desfiintarea anexelor gospodaresti - corpurile C2, C3, C4, C5, C6, consolidare, remodelare fatada, modificari interioare, supraetajare corp C1- rezultand o constructie cu regim de inaltime P+1E+M, extindere corp C1 cu un corp nou cu functiunea de locuinta cu regim de inaltime P+1E+M, refacere imprejurimi si organizare executare lucrari.

Adresa: Strada George Ranetti nr. 53, sector 6, Bucuresti

SPECIALIST	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiari:	Faza:
Sef proiect	Arh. Adalina Nedelcu-Panduru	[Signature]	1:500		P.U.D.
Coordonator elaborare	Arh. Constantin Galeru	[Signature]	Data:	Titlu plansa:	Plansa:
Intocmit	Arh. Simona Rolundu	[Signature]	09.2022	Reglementari - Propunere	U_05

Proiect nr. 45/2021