



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:

S.C. FLAT CREATOR S.R.L.

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Valea Doftanei nr. 95 – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective. S măsurată teren = 548 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. 11765/5/6/04/04/2022 din 13.12.2022

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 43%; C.U.T. maxim = 1,57 mp A.D.C./mp teren;

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

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu următorul regulament de construire: spre nord la 5,00 m față de limita de proprietate; spre est la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre vest la minim 4,00 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+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.

Elaborator P.U.D.: **S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Sebastian Nicolae Al. Guță**

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

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1344/1541 din 29.12. 2021

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

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted], strada [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 46174 din 03.12.2021,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul Buceurești, sectorul 6, cod poștal [redacted], drum Valea Doftanei nr. 95, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] – sap identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] deține teren în suprafață de 548 mp - număr cadastral [redacted] număr cadastral vechi [redacted] pentru care se folosește nr. 95 pe drumul Valea Doftanei și cotă indiviză de teren în suprafață de 117.87 mp din drumul de acces. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] provenită din conversia de pe hârtie a C.F. [redacted] cu încheierile nr. [redacted] (partaj) și nr. [redacted] (convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 548 mp.

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

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

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale la parter în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

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

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

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

Se permite amenajarea incintei cu alei și circulații pictonale. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la, fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajere (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 gunoii 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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Notă: conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE 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 construite/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Mării 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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formalării 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

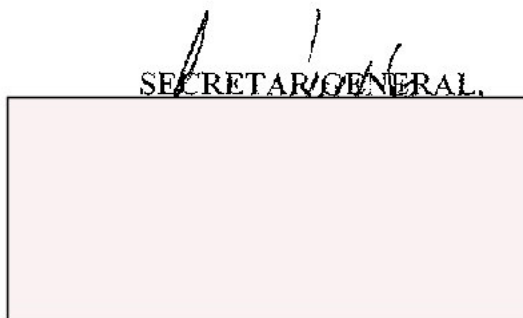
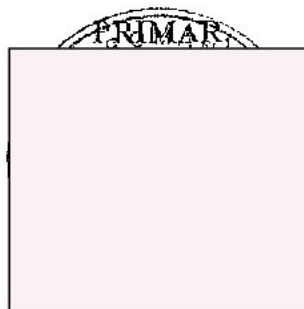
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 1344/154 V din 29.12.2021

de la data de 29.12.2022 până la data de 28.12.2023

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



ARHITECT SEF,



Data prelungirii valabilității: 10.11.2022

Achitar taxa de 4.00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 78951 din 09.11.2022

Transmis solicitantului la data de 06.12.2022 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 46174 din 03.12.2021



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatului de urbanism (copie);
b) dovezile, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

aviz de conformitate

aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

aviz Brigada Rutieră

acord vecini pentru schimbare de destinație

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală; certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,



ARH. MARCEL M. ORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. - Maria Botca

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 6. 01. 2022

Nr. înreg. 46174 din 03.12.2021

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. VALEA DOFTANEI, NR. 95,
SECTOR 6, BUCURESTI

PROIECTANT:

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL



SEF PROIECT:

Urb. **SEBASTIAN GUTA**



CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I. PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE URBANISM

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

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7. Propuneri – Reglementari

II. PIESE DESENATE

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

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati:

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

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

:

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

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

POT maxim = 45%

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

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

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

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

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

5. SURSE DOCUMENTARE

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

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

6.1. FUNCTIUNI

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

Se remarca o lipsa a serviciilor destinate locuirii.

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

6.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

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

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

6.3. CIRCULATII

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

Drumul de acces situat la est – este asigurat din Str. Valea Doftanei și prin intermediul drumului de acces privat cu un profil de 3m.

6.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI RELATII SPATIAL - CONFIGURATIVE

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zona parcelarului este în majoritatea sa **P+1**, respectiv un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime **P+3E /P+4E**.

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

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

6.5. REGIM JURIDIC - vezi planșa nr. 6 :

Terenul care a generat studiul are suprafața de 713 mp și este:

- proprietate privată a persoanelor fizice - FLAT CREATOR S.R.L. - conform contract de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 410/21.02.2022.

6.6. ECHIPARE EDILITARA - vezi planșa nr. 7 :

Amplasarea noilor construcții se va realiza ținând cont de avizele de la deținătorii de utilități din zona.

6.7. DISFUNCTIONALITATI / POTENTIAL

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

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

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

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

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

7.1. FUNCTIUNI PROPUSE – imobil de locuinte colective

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

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

7.2. RETRAGERI SI ALINIERI

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

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

7.3. CIRCULATII SI PARCAJE

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

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii.

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

7.4. REGIM DE INALTIME

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

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

7.5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR

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

7.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

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

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

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

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

7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- procentul de ocupare a terenului **POT = 43 %**;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max = 1.3 ACD/mp teren, cu o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din ADC**;
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E+M**.

Intocmit
Urb. Sebastian Guta



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

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

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

7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- procentul de ocupare a terenului **POT = 43 %**;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max = 1.3 ACD/mp teren, cu o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din ADC**;
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E+M.**

Intocmit
Urb. Sebastian Guta



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

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

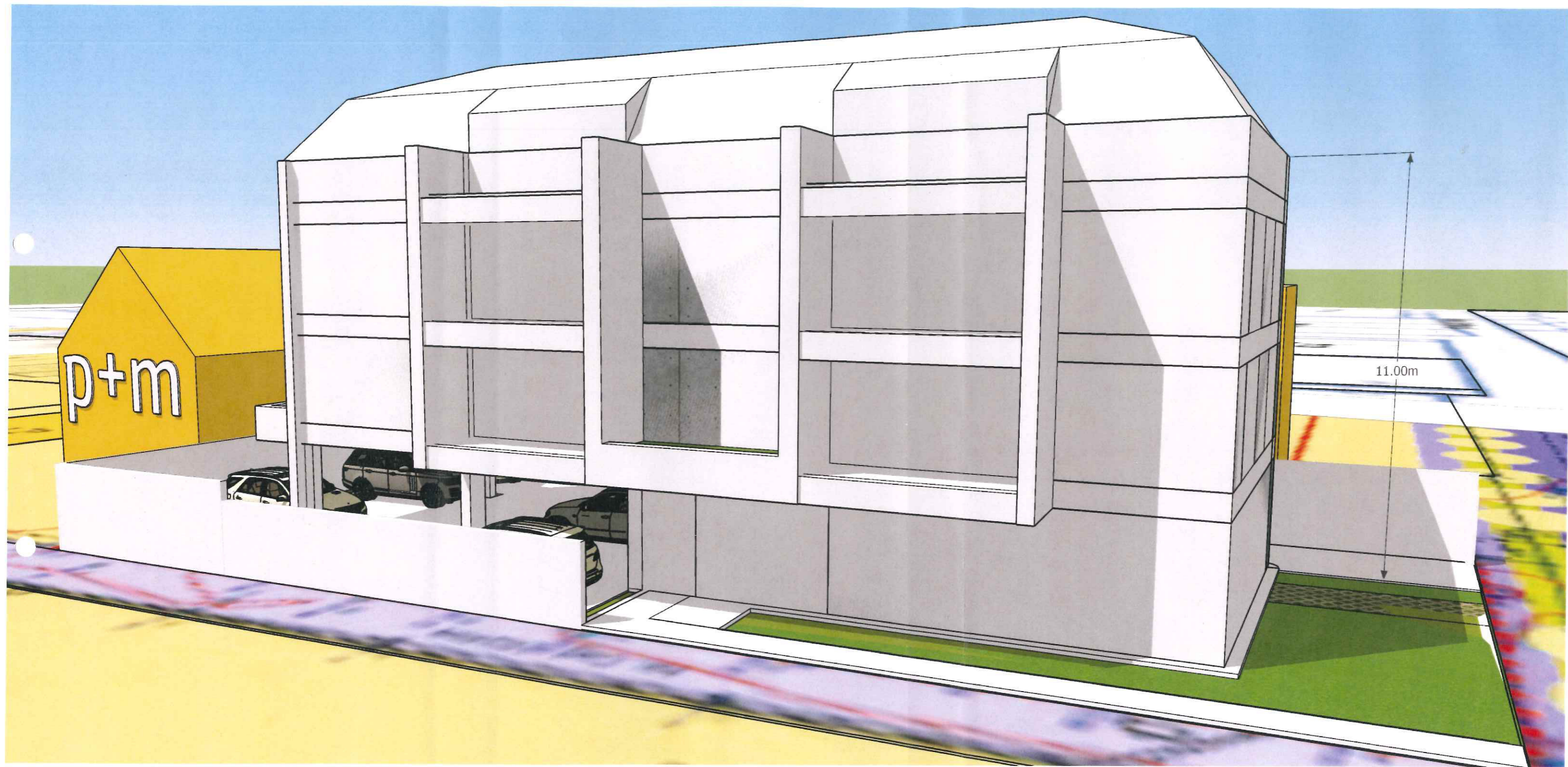
Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii.

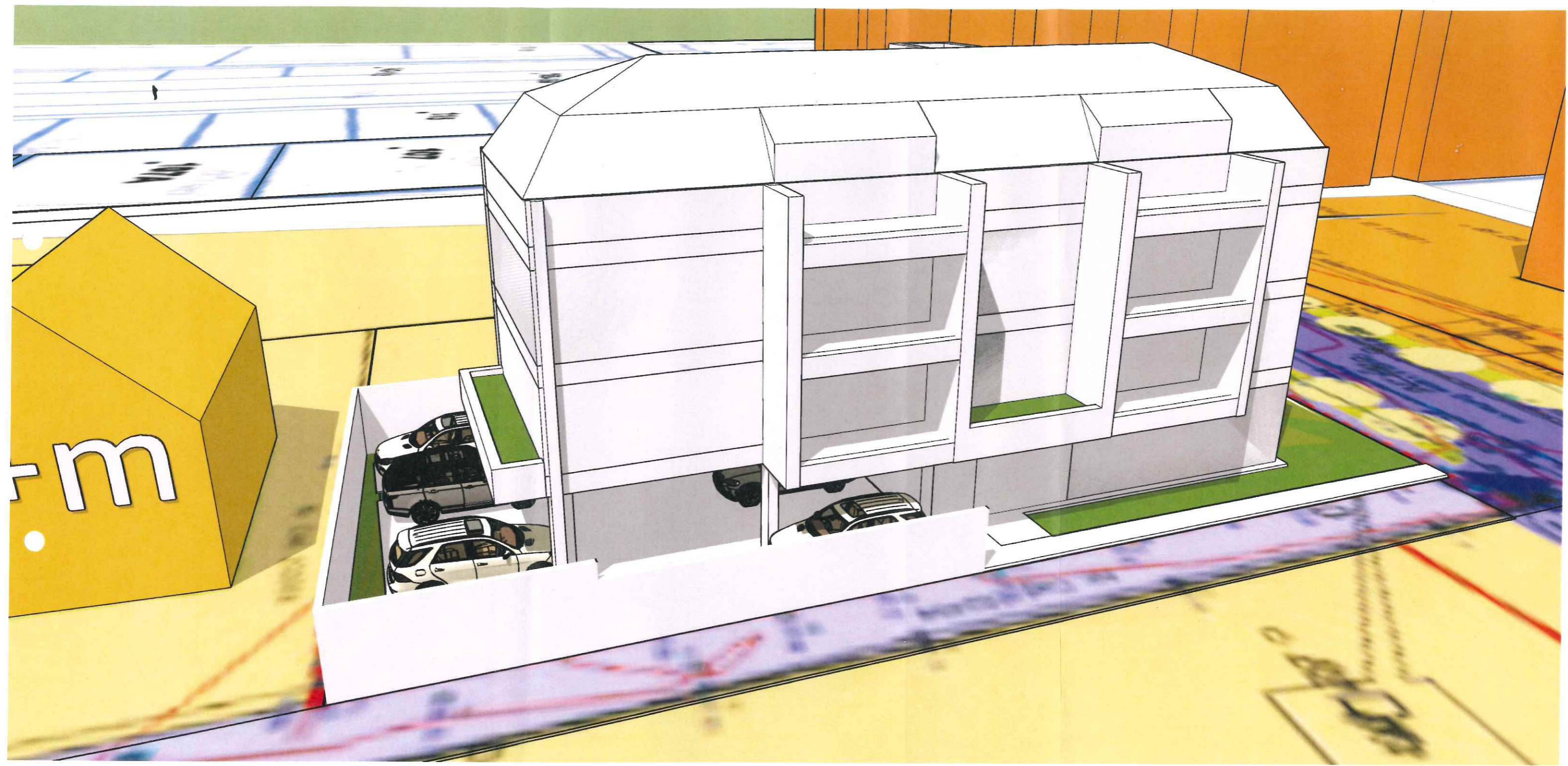
7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

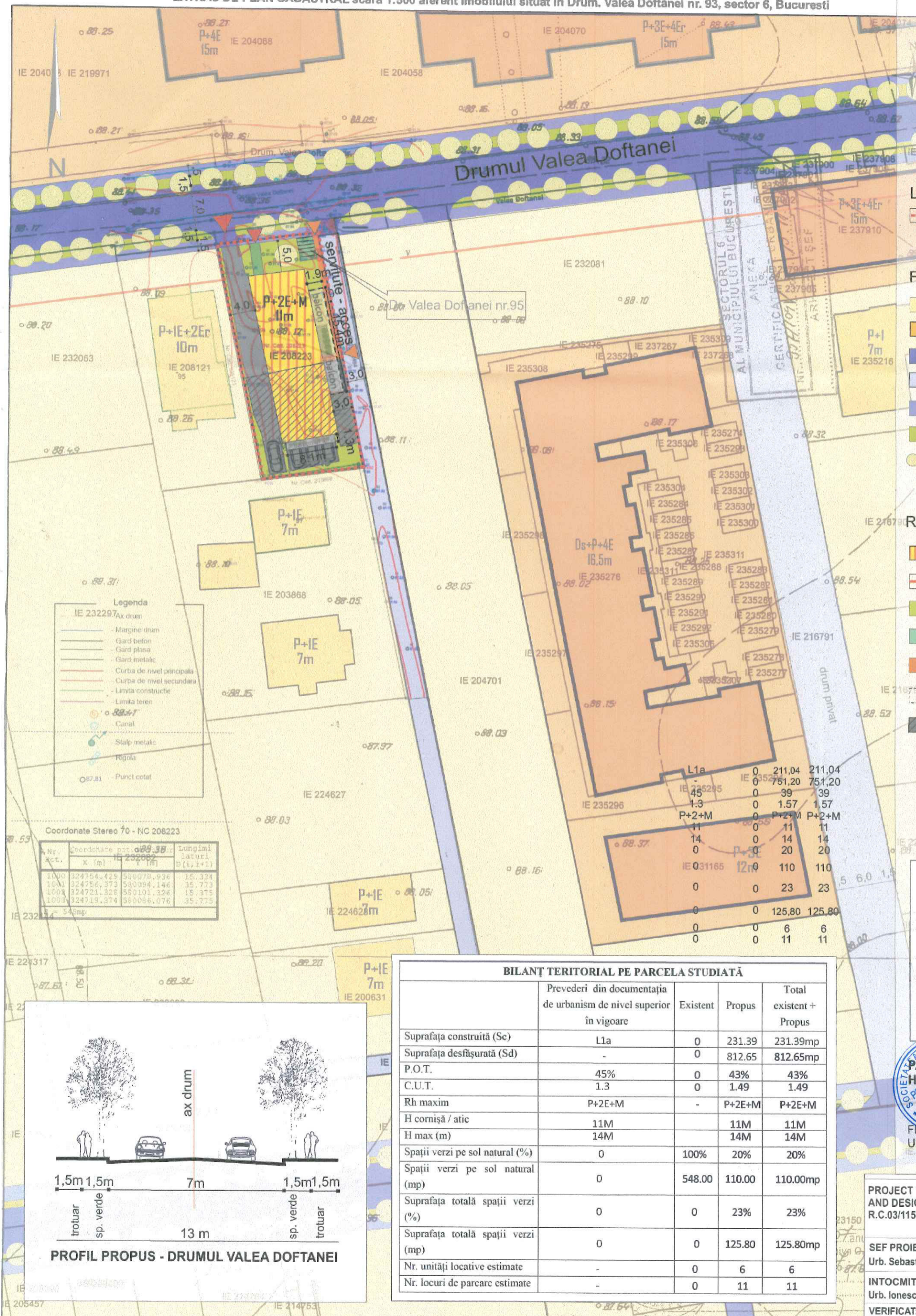
- procentul de ocupare a terenului **POT = 43 %**;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max = 1.3 ACD/mp teren, cu o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din ADC**;
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E+M**.

Intocmit
Urb. Sebastian Guta







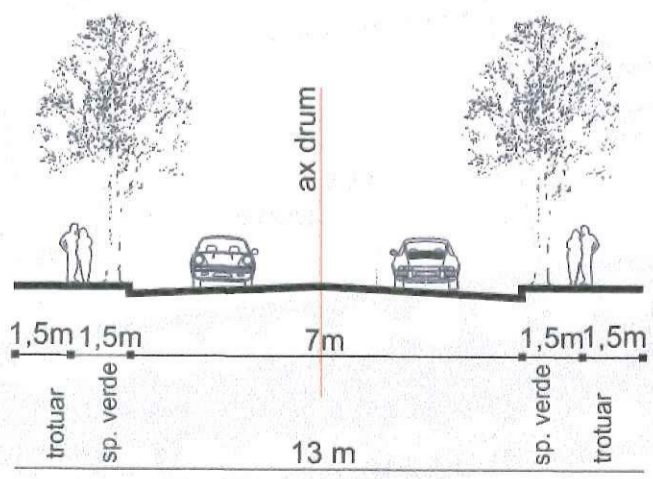


Legenda

- IE 232297 Ax drum
- Margine drum
- Gard beton
- Gard plasa
- Gard metalic
- Curba de nivel principala
- Curba de nivel secundara
- Limta constructie
- Limta teren
- Canal
- Stalp metalic
- Rigola
- Punct cotat

Coordonate Stereo 70 - NC 208223

| Nr. Sect. | Coordonate X (m) | Coordonate Y (m) | Lungimi laturi D(1,1+1) |
|-----------|------------------|------------------|-------------------------|
| 1000 | 324756.429 | 580078.936 | 15.334 |
| 1001 | 324756.373 | 580094.146 | 35.773 |
| 1002 | 324721.328 | 580101.326 | 15.375 |
| 1003 | 324719.374 | 580086.076 | 35.775 |

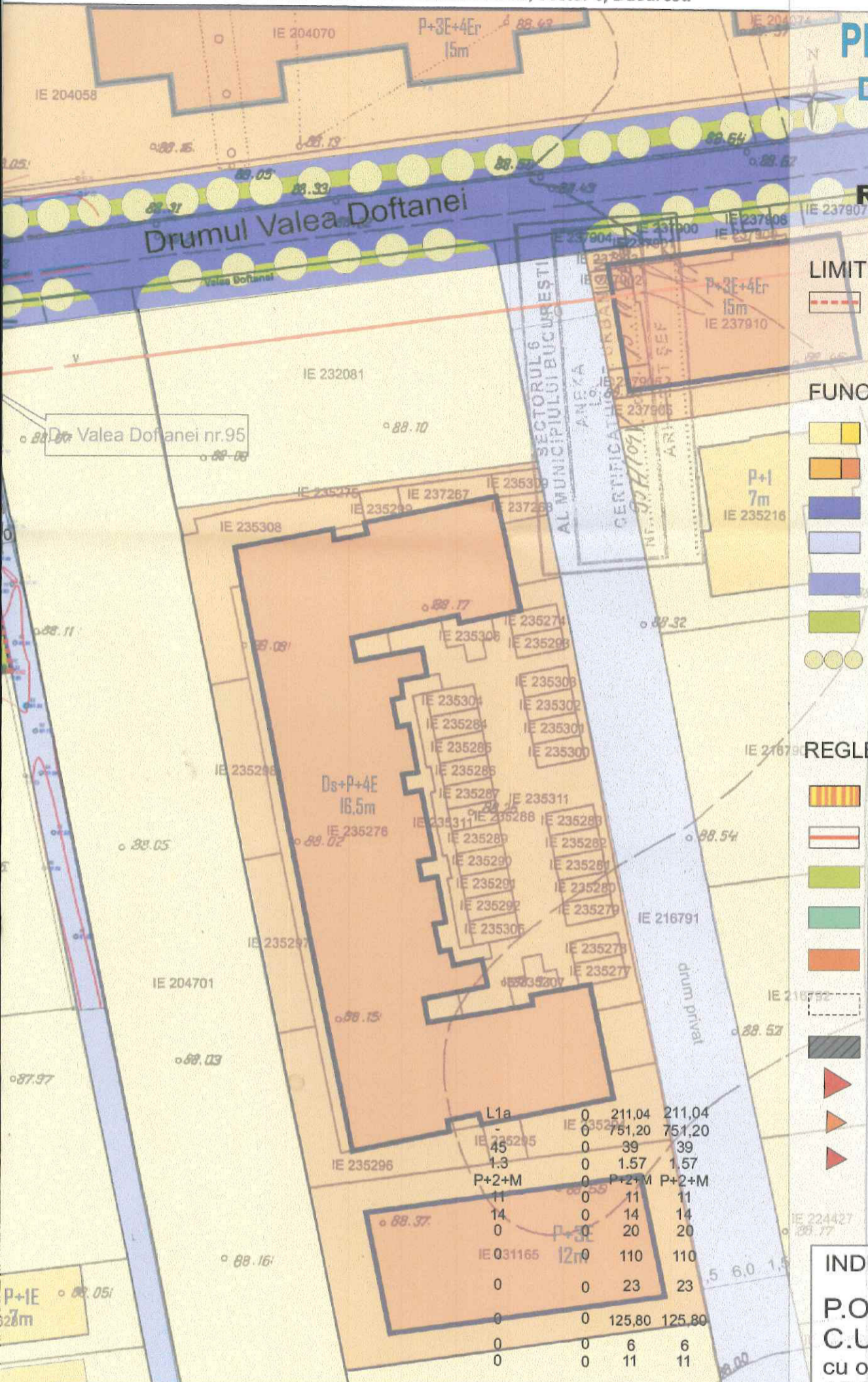


BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

| | Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare | Existent | Propus | Total existent + Propus |
|------------------------------------|---|----------|--------|-------------------------|
| Suprafața construită (Sc) | L1a | 0 | 231.39 | 231.39mp |
| Suprafața desfășurată (Sd) | - | 0 | 812.65 | 812.65mp |
| P.O.T. | 45% | 0 | 43% | 43% |
| C.U.T. | 1.3 | 0 | 1.49 | 1.49 |
| Rh maxim | P+2E+M | - | P+2E+M | P+2E+M |
| H cornișă / atic | 11M | - | 11M | 11M |
| H max (m) | 14M | - | 14M | 14M |
| Spații verzi pe sol natural (%) | 0 | 100% | 20% | 20% |
| Spații verzi pe sol natural (mp) | 0 | 548.00 | 110.00 | 110.00mp |
| Suprafața totală spații verzi (%) | 0 | 0 | 23% | 23% |
| Suprafața totală spații verzi (mp) | 0 | 0 | 125.80 | 125.80mp |
| Nr. unități locative estimate | - | 0 | 6 | 6 |
| Nr. locuri de parcare estimate | - | 0 | 11 | 11 |

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

REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1/500



LIMITE

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-UL

FUNCTIUNI EXISTENTE

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINTE COLECTIVE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE DE INCINTA (SERVITUTE)
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLANTATII DE ALINIAMENT

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUȘ - CONSTRUCTIE P+2E+M
- ALINIERE
- SPATII VERZI - TEREN NATURAL DE PLANTARE
- DALA INIERBATA
- CIRCULATII PIETONALE
- PROIECTIA BALCOANELOR IN PLAN
- PARTER LIBER - PARCAJ
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- ACCES SPATIU COMERCIAL

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. max = 45%
C.U.T. max = 1.3 mp ADC/mp teren
 cu o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu 0.6 din A.C.
RH - H cornisa = P+2E+M = 11 m
L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protectie;

L1a

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

| | Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare | Existent | Propus | Total existent + Propus |
|------------------------------------|---|----------|--------|-------------------------|
| Suprafața construită (Sc) | L1a | 0 | 231.39 | 231.39mp |
| Suprafața desfășurată (Sd) | - | 0 | 812.65 | 812.65mp |
| P.O.T. | 45% | 0 | 43% | 43% |
| C.U.T. | 1.3 | 0 | 1.49 | 1.49 |
| Rh maxim | P+2E+M | - | P+2E+M | P+2E+M |
| H cornișă / atic | 11M | - | 11M | 11M |
| H max (m) | 14M | - | 14M | 14M |
| Spații verzi pe sol natural (%) | 0 | 100% | 20% | 20% |
| Spații verzi pe sol natural (mp) | 0 | 548.00 | 110.00 | 110.00mp |
| Suprafața totală spații verzi (%) | 0 | 0 | 23% | 23% |
| Suprafața totală spații verzi (mp) | 0 | 0 | 125.80 | 125.80mp |
| Nr. unități locative estimate | - | 0 | 6 | 6 |
| Nr. locuri de parcare estimate | - | 0 | 11 | 11 |

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

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

| | | |
|---|--|---------------------|
| PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN : R.C.03/1156/30.06.2004 | TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR.95, SECTOR 6, BUCURESTI | PROIECT nr. 05/2022 |
| SEF PROIECT: Urb. Sebastian Guta | TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE | SCARA 1/500 |
| INTOCMIT: Urb. Ionescu Nicolae | MARTIE 2022 | PLANSĂ nr.8 |
| VERIFICAT: Urb. Sebastian Guta | | |