



# 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:



Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Intrarea Vijeliei nr. 4 – construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială. S teren = 217 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. 41500/14/3/13.12.2021 din 13.12.2022**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 30%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E; H max cornișă = 7,00 m.**

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

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu următorul regulament de construire:** spre stradă în aliniere cu construcția de la nr. 6; spre dreapta la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre spate pe limita de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6** – în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

**Utilizări admise:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**Utilizări admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

**P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./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.

**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 Cocheci, 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. 1305/144V din 21.12. 2021

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de locuință individuală cu regim de înălțime P+2E, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de CRÎȘAN IOAN-ALEXANDRU, cu domiciliul / sediul în județul   , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal   , str. Vijeliei nr. 2D, bloc   , scara   , etaj   , ap.   , telefon / fax   , e-mail   , înregistrată la nr. 42935 din 03.11.2021, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal   , intr. Vijeliei nr. 2D (conform cererii), 4 (conform numerotării), bloc   , scara   , etaj   , ap.    sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 102603/04.10.2021, Crișan Ioan-Alexandru, necăsătorit, deține imobilul (teren în suprafață de 217 mp - număr cadastral 228164) situat în intr. Vijeliei nr. 4. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228164 cu Încheierile nr. 64014/04.11.2016 (donăție), nr. 73405/15.12.2016 (actualizare informații tehnice) și nr. 20924/05.04.2017 (actualizare informații tehnice - schimbare număr poștal).

Adresa poștală - intr. Vijeliei nr. 4 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1482566/1432/27.03.2017 emis de P.M.B. - din evidență.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 217 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de locuință individuală cu regim de înălțime P+2E, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală 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, modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp. ADC/mp teren.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public va fi transparentă, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; pe limitele laterale și posterioară ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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

**Notă:** 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; dacă din expertiza tehnică rezultă că se intervine la fundațiile construcțiilor vecine, se va solicita acordul notarial al proprietarului imobilului din intrarea Vijeliei nr. 6;
- 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. Telekom Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat
- transport urban

Alte avize / acorduri:

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

*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 (dacă este cazul);  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 legale în vigoare;

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

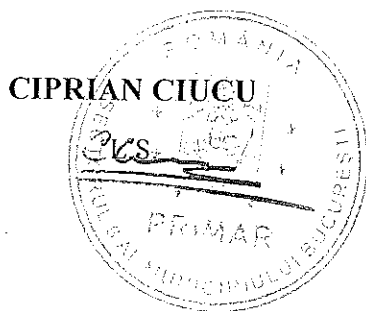
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 5/IV din 09.01.2019, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,

10.12.2021  
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. – cons. Maria Botea

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 76445 din 03.11.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.02.2022

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 \_\_\_\_\_ 2021

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. 42935 din 03.11.2021

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUD CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE  
LOCUIRE INDIVIDUALA

ADRESA : INTRAREA VIJELIEI NR. 4,

SECTOR 6

BENEFICIAR :

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

# Memoriul Tehnic Explicativ

## CUPRINS

### 1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUD
- 1.3 Surse documentare

### 2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Studii de fundamentare
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulația
- 2.4. Ocuparea terenurilor
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Valorificarea cadrului natural
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

### 4. Concluzii, măsuri în continuare

## CAPITOLUL 1

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrării:** Construire imobil cu funcțiunea de locuire individuala , Intr. Vijeliei nr. 4, identificat prin număr cadastral

**Beneficiar :** CRIȘAN IOAN - ALEXANDRU

**Proiectant de specialitate:** S.C. SDH ARCHITECTURE SRL

**Faza :** P.U.D.

**Data :** 2019

Terenul este situat în Municipiul București, în vestul orașului, între strada Preciziei și bd-ul Iuliu Maniu. Proprietarul terenului dorește construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire individuala.

Amplasarea construcției se va face pe un teren proprietatea beneficiarului , în suprafață de 217,0mp cf. act de proprietate și 217,0mp conform măsuratori, teren intravilan . Folișința actuală curți construcții conform extrasului de carte funciară prezentat la dosar.

Elaborarea prezentului PUD este necesară pentru a justifica această intervenție urbanistică, care trebuie să se înscrie în prevederile PUZ Coordonator Sector 6.

#### PREVEDERI ALE PROGRAMELOR DE DEZVOLTARE ÎN ZONĂ

În PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, imobilul se află în subzona **M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte. POT = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proportie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; CUT maxim = 3,0**

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafața de **217,0 mp.**

#### **Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese**

Pe lotul studiat nu există construcții. Terenul care a generat prezentul PUD are o formă



regulată, limitată pe partea nord – estică de strada Intrarea Vijeliei, propusă spre largire prin PUZ Coordonator Sector 6, conform aviz S.P.U.-P.M.B. Accesul în zonă și relația amplasamentului cu orașul este asigurată prin strada Preciziei și prin bd-ul Iuliu Maniu, artere componente ale tramei stradale majore a Mun. București. Intrarea Vijeliei este o arteră de circulație componentă a sistemului secundar de circulație, de categoria a III-a și are un profil transversal de circa 6,00m cu un carosabil de 4,00m lățime (o bandă de circulație pe sens) și trotuare de 1,00m lățime.

Accesul auto și pietonal se face din intrarea Vijeliei existentă asfaltată.

### **Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)**

Teren situat în intravilanul Municipiului București în proprietatea [redacted] persoana fizică, conform Contractului de donație autentificat de notarul public Gheorghe Andrei-Ovidiu sub nr. [redacted] intabulat în Cartea Funciara nr. [redacted] cu Încheierile nr. [redacted] (donație), nr. [redacted] (actualizare informații tehnice) și [redacted] [redacted] (actualizare informații tehnice – schimbare număr postal).

Terenul se învecinează cu: La **Vest** [redacted] – nr. postal 4, respectiv [redacted] – nr. Postal 4E, proprietate privată a persoanelor fizice-juridice, pe o distanță de 30,76m;

La **Est** cu [redacted] – nr. postal 6, respectiv cu [redacted] nr. postal 2B, proprietate privată a persoanelor fizice-juridice pe o distanță de 30,36m;

La **Nord** Intrarea Vijeliei domeniul public pe o distanță de 8,22m

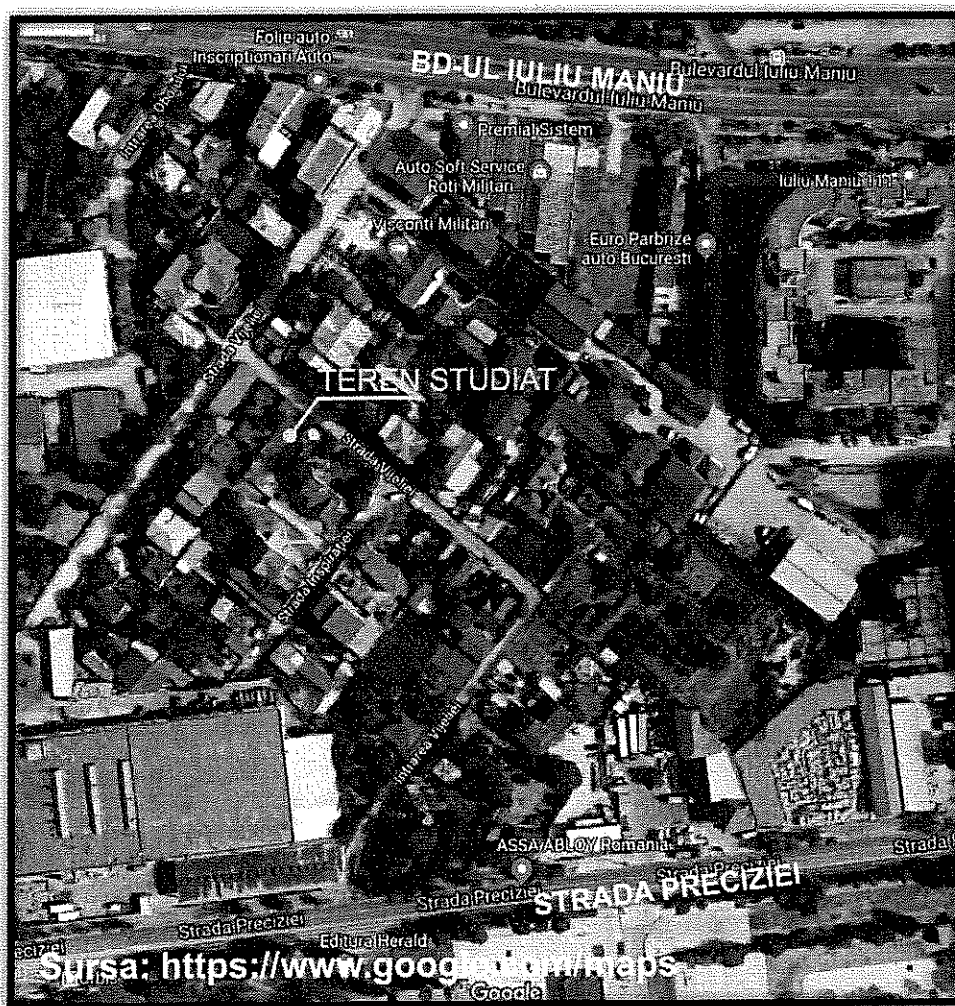
La **Sud** în spatele lotului proprietate privată a persoanelor fizice-juridice nr. postal 4 din strada Inspirației conform planului de delimitare a imobilului pe o distanță de 5,74m.

Pe teren nu există construcții.

### **Incadrarea în localitate**

Amplasamentul analizat se află în Sectorul 6 între strada Preciziei și bd-ul Iuliu Maniu.

### **Imaginea 1 Vedere aeriană - existent**



## 1.2. OBIECTUL PUD

### Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezenta lucrare faza P.U.D. se propune **CONSTRUIRE UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU UN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E** având la baza Certificatul de Urbanism nr. 5/1/V din 09.01.2019 prelungit, apoi obținut Certificatul de Urbanism cu 1305/ 147V din 21.12.2021.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Sectorului 6 a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism nr. 1305/ 147V din 21.12.2021**, realizarea unui PUD, în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei studiate**

Legea nr. 50 / 1991 cu modificarile ulterioare inclusiv completari, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001( modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru

elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.D., care urmează să fie supus avizării și aprobării H.C.L.S6.

Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism tip PUD ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local Sectorului 6 al Municipiului București.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior:

- **Planul Urbanistic General Municipiul București** aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 completată cu HCGMB nr. 234/2010 și HCGMB nr.241/2011 privind prelungirea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului București;
- PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 2/2016.
- Carte cadastrală aferentă
- Ridicare topografică
- Documentație din teren

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

## **CAPITOLUL 2:**

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Inițierea elaborării acestui PUD, cât și realizarea imobilelor, aparțin beneficiarului. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

În zonă se regăsesc în prezent importante ansambluri rezidențiale.

### **2.2. Elemente ale cadrului natural**

Pe amplasament nu sunt elemente semnificative de cadru natural care să fie valorificate.

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.

### **2.3. Circulația**

#### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI PIETONALE**

Traseele de transport public din București s-au dezvoltat în principal pe traseele arterelor principale ale orașului care fac legătura dintre centrul orașului și principalele cartiere rezidențiale, zone industriale sau centre comerciale, distribuite mai mult sau mai puțin omogen în jurul centrului. În ceea ce privește amplasamentul nostru, traseele de transport public sunt alcătuite în principal de autobuze din bd-ul Iuliu Maniu și de tramvaie, metrou din strada Preciziei.

Accesul în zona studiată se face prin strada Preciziei asfaltată și cu sens unic.

### **2.4. Echiparea edilitară**

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE**

Se vor respecta prevederile din aviz și din studiul de rețele edilitare.

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE**

Se vor respecta prevederile din aviz și din studiul de rețele edilitare.

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz și din studiul de rețele edilitare.

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz și din studiul de rețele edilitare.

#### **POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Se vor respecta prevederile din aviz și din studiul de rețele edilitare.

### **2.5. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a

ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

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

## **2.6. Opțiuni ale populației**

În cadrul întocmirii PUD-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010, respectiv regulamentul local de implicare a publicului și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa prezentei documentații toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

## **CAPITOLUL 3:**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul orașului;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior pentru lucrătorii actuali ai zonei;

Apare necesitatea unor noi tendințe de dezvoltare.

**INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM PUZ Coordonator Sector 6** aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 2/2016. terenul se încadrează în:

#### **M2**

POT maxim	70 %
CUT maxim	3,0
RH maxim	P+14E

#### **3.2. Modernizarea circulației**

Prin Reglementările PUG/PUZ/Norme sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în planul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/ corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Accesul auto/ pietonal pe teren se va face din strada Intr. Vijeliei. Parcarea autovehiculelor se va realiza în principal în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile din HCGMB nr. 66/2006. Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului

Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B. , parte componentă a viitorului PUD.

**Au fost propuse următoarele:**

- 1. Realizarea și modernizarea strazii Intrarea Vijeliei în sistem de circulație de categoria a II-a și realizarea unui prospect de 9,00m lățime, compus din carosabil de 6,00m și trotuare de câte 1,50m. Dezvoltarea prospectului propus se va realiza către interiorul proprietăților adiacente, cu menținerea axului existent al carosabilului arterei. Terenul va fi afectat de viitoarea lărgire a strazii și va fi expropriat pentru cauza de utilitate publică.**
- 2. Amenajarea de locuri de parcare în incintă.**

### **3.3. Zonificarea funcțională**

#### **Elemente de concept**

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează a se construi un corp de clădire nou cu funcțiunea – locuire unifamiliala, realizarea de parcare în incinta, amenajarea incintei cu spații verzi plantate (Minim 20%), acces pietonal, împrejmuirea terenului rezultat, organizare de șantier și amenajare accese cu următorii indicatori:

**UTR M2: POT maxim 30%; CUT maxim 0,52; RH = P+1E; Hmaxim = 7,0m la cornisa**

Clădirea se va amplasa spre strada de la actuala limita de proprietate cu 6,50m , iar de la viitoarea limita de proprietate cu 5,0m;

Cladirea va fi retrasă de la limita laterala dreapta cu 3,0m.

Pe limita de proprietate stanga pe toata lungimea terenului de la nr. poștal 6, iar față de limita posterioară cu 14,89m, astfel obținându-se indicatorii urbanistici maxim.

Clădirea va avea un regim de înălțime de P+1E.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare la sol în incinta proprie.

Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprie.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Proiectul va respecta avizele și cerințele operatorilor de rețele edilitare publice. Construcțiile noi vor beneficia de utilitățile de rețele existente pe proprietate.

## **CAPITOLUL 4:**

### **4. CONCLUZII**

#### **4.1. Strategie de dezvoltare urbană**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.D.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

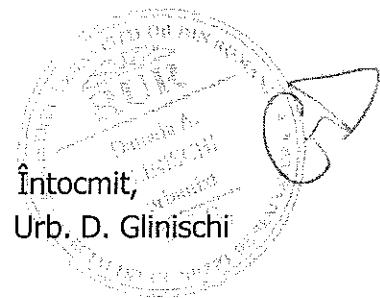
#### **4.2. Prognoza de compoziție urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat**

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin P.U.G./ PUZ/ Norme, prin documentații de urbanism ulterioare cât și de tipologia funcțională arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 217mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic de Detaliu cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.



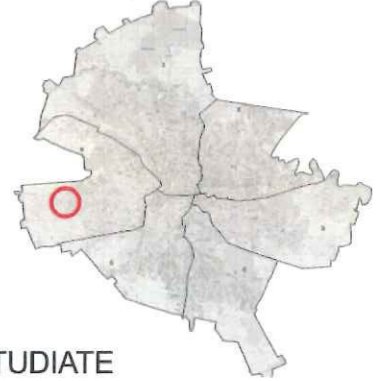
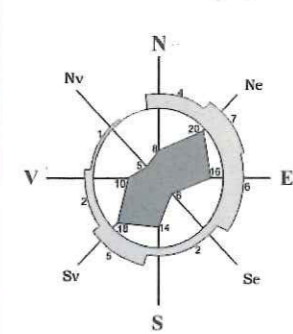


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## INTRAREA VIJELIEI NR. 4 SECTOR 6 BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

sc.1/500



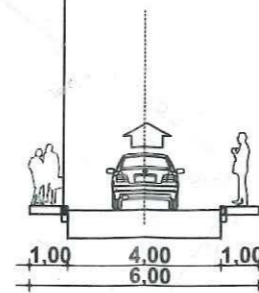
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- GARAJE/ ANEXE
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- PROPUNERI REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE  
PROPUS - LOCUINTA INDIVIDUALA
- SPATIU VERDE IN INCINTA
- ALINIERIA CLADIRILOR
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE  
LIMITELE DE PROPRIETATE
- ACCES AUTO / PIETONAL
- ARTERA PROPUSA cf. P.U.Z. sector 6
- SUPRAFATA PROPUSA PENTRU CAUZA  
DE UTILITATE PUBLICA

### INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.

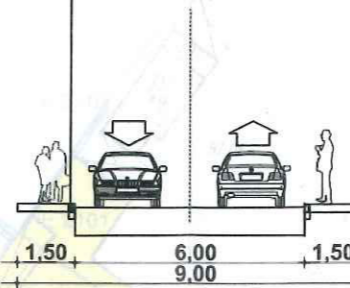
- POT maxim propus 30,00%
- CUT maxim propus 0,52
- RH propus P+1E
- Hmax. propus 7,0m la cornisa

Profil transversal A-A  
Intr. Vijeliei- profil existent  
Artera de circulatie de deservire locala  
de categoria IV - sens unic din str. Preciziei

SCARA 1:200



Intr. Vijeliei- profil propus



### BILANT

	mp	%
<b>Steren = 217,00</b>		
din care S = 12,33mp va fi cedata domeniului public pt. cauza de utilitate publica	12,33	5,68
<b>Sconstruita</b>	55,95	25,78
<b>Ssp. verde</b>	87,38	40,27
<b>Scirculatii</b>	61,34	28,27
<b>TOTAL</b>	217,00	100%

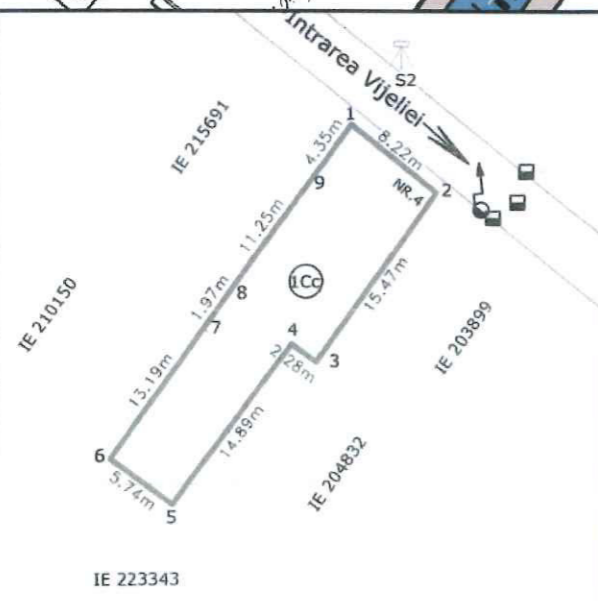
Hmax.=7,0m la cornisa  
Sdefasurata 112,00

\*Locuință individuală  
\*Parcarea se va rezolva obligatoriu în incintă conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 - 2 loc. de parcare

### INTR.VIJELIEI, NR. 4

\*IE 228164\*

	Y	X
1	579353.507	326371.754
2	579344.499	326359.180
3	579342.652	326360.521
4	579333.778	326348.568
5	579329.126	326351.926
6	579336.770	326362.670
7	579337.913	326364.274
8	579344.532	326373.368
9	579347.094	326376.889



Proiectant General:  
**S.C. SDH Architecture S.R.L.**  
str. Temisana nr.19, Bucuresti  
J40/3174/2008 - CUI 23353656  
tel: 0744838406

Beneficiar: CRISAN IOAN - ALEXANDRU  
Denumire proiect:  
**PUD IMOBIL LOCUINTA**  
INTR. VIJELIEI NR. 4

Specialitatea	URBANISM	Scara	1/ 500
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi	Faza PUD	REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi		PI. 4





