



# 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. – Strada Ioan D. Culcer, general nr. 17 – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective. S măsurată teren = 210 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. 11112/11/3/07.11.2022 din 13.12.2022

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 45%; 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 persoane fizice.

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu următorul regulament de construire:** spre nord, est și vest în aliniere cu construcțiile existente; spre sud pe limita de proprietate, alipită construcției de la nr. 2 de pe strada Ion Crețescu.

### 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 va expertiza clădirea cu care se cuplează la calcan.**

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

ROMANIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 774/76C din 01.09 2022

**ÎN SCOPUL:** construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+Et. 3 retras, împrejurire teren, utilități și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [ ] , cu domiciliul / sediul în județul [ ] , municipiul / orașul / comuna [ ] , satul / sectorul [ ] , cod poștal [ ] , str. [ ] nr. [ ] , bloc [ ] , scara [ ] , etaj [ ] , ap. [ ] , telefon / fax [ ] , e-mail [ ] , înregistrată la nr. 34241 din 03.08.2022 ,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [ ] , str. Ioan V. Culcer, general nr. 17 , bloc [ ] , scara [ ] , etaj [ ] , ap. [ ] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Mărăcine Ramona-Poliana sub nr. [ ] [ ] dețin imobilul (teren în suprafață de 200 mp - suprafața măsurată de 210 mp, număr cadastral [ ] număr cadastral vechi [ ] situat în str. Ioan D. Culcer, general nr. 17. Imobilul a fost întabulat în Cartea funciară nr. [ ] provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [ ] cu încheierile nr. [ ] (convenție). [ ] se notează istoricul adresei poștale) și nr. [ ] (convenție).

Atenție: Imobilul se suprapune cu imobilul identificat cu numărul cadastral [ ]

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: teren în suprafață de 200 mp - suprafața măsurată de 210 mp.

Se solicită: construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+Et. 3 retras, împrejurire teren, utilități 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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective 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 al 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.

C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț).

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2013.

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.

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

Se permite împrejurirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejurirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu 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 stridente și strălucitoare a împrejuririlor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.



Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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.

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. OBLIGAȚIILE 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 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 actualizat; acord proprietar clădire cu care se cupleză la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acesteia;

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.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de înregistrare fiscală;  adresă emisă de O.C.P.I. București că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - reglementare;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  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 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. 747/104C din 07.09.2020, 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,

[ ]  
CIPRIAN CIUCU

[ ]

SECRETAR GENERAL,

[ ]

DĂMIREL SPIRIDON

[ ]

ARHITECT ȘEF,

[ ]

ARIU MARCEL FLORENTIN BERA

[ ]

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex. – cons. Maria Botea /

[ ]

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 78318 din 03.08.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta în data de 07.09.2022



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. 34241 din 03.08.2022



# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

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

**ADRESA : G-RAL IOAN V. CULCER NR. 17,**  
 **SECTOR 6**

**BENEFICIAR :**

**PROIECTANT GENERAL:  
SC. FORMAT ARCHITECTUE & DESIGN SRL  
PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:**

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

## MEMORIU GENERAL

### PUD CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+2E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN STR. G-RAL IOAN V. CULGER NR.17 SECTOR 6 BUCUREȘTI

#### Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând [REDACTAT]

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

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

#### Obiective

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

#### Strategii

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

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

## SURSE DOCUMENTARE

DATILE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATILE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 SI HCGMB NR. 2/2016

DATE LEGATE DE RIDICARI TOPOGRAFICE



## DATE DE PE TEREN

### **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

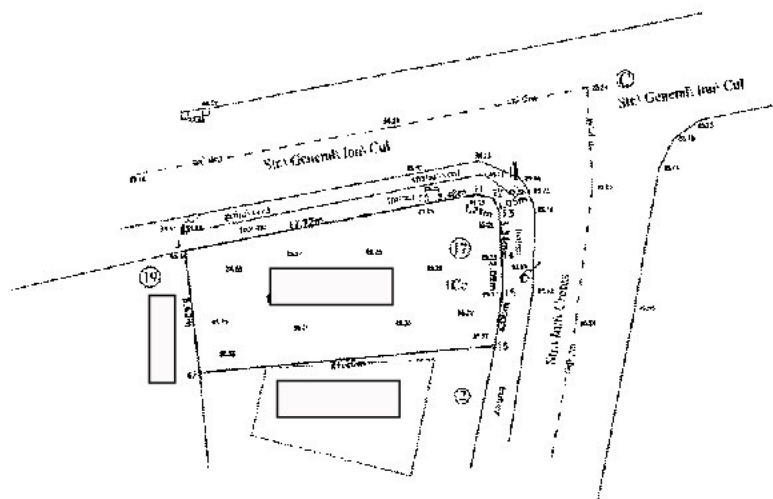
Pentru această zonă se manifesta tendința de dezvoltare a locuințelor unifamiliale/ etajari ale caselor existente, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este neconstruit.



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

### **PREZENTAREA ZONEI**

Suprafața terenului este de 217,0 mp, cf. măsuratori cadastrale și 200,0 cf. acte de proprietate. S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;



Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

- la vest: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 8,69m, nr. poștal 19 din strada G-ral Ioan V. Culcer
- la nord: învecinat cu proprietate publică pe o lungime de 21,20 m, strada G-ral Ioan V. Culcer;
- la sud: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 21,20 m, nr. poștal 2 din strada Ion Cretescu—
- la est: învecinat cu proprietate publică pe o lungime de 11,82m, strada Ion Cretescu.

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

#### **INCADRARE IN ZONA:**

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

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

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

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

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

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

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

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

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

#### ***Regim juridic***

Zona studiată, în suprafața de 217,0 mp, aparține în prezent în cota de 1/1

în baza Contractului Act de Proprietate autentificat cu nr.

cmis de BNP Mărăcine Ramona - Poliana .

### **Circulații**

Terenul se află în zona nord-vest a municipiului aflându-se între Drumul Taberei și str. Lot. Colonel Constantin Marinescu. Accesul auto și pietonal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din Drumul Sării prin strada G-ral Ioan V.Culcer cu un profil actual de aproximativ 12,00m, carosabil de 7,00m și trotuar de 1,50m despărțite de un spațiu verde de 1,00m.

Cea mai apropiată stație de transport public se află la aproximativ 100m distanță pe Drumul Sării, care este deservită de linii de transport în comun.

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

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

## **PROPUNERI URBANISTICE**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 217,0 mp cf. măsurători topografice. Se solicită construire imobil locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M.

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

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

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcările amenajate la sol, calculul parcărilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada G-ral Ioan V.Culcer.

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

## **ELEMENTE DE REGULAMENT**

Retrageri față de limitele de proprietate:

În față (nord) -3,50m a parterului pentru a prelua alinierea de la clădirea de la nr. poștal 19 și cu 2,60m a etajelor superioare pentru a marca colțul stradal;

Retras față de limita vestică la 5,00m;

Retras față de limita estică la 4,00m în aliniere cu clădirea de la nr. poștal 2 pe o lungime de 2,50m, apoi retras cu 3,50m a parterului și cu 2,60m a etajelor superioare;

Pe limita de proprietate, cuplată cu clădirea de la nr. poștal 2;

- funcțiune locuire a parterului -55,10mp – 25,40%
- spații verzi circa - 43,40mp - 20,00%
- circulații circa - 118,50mp – 54,60%

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada G-ral Ioan V.Culcer.

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

Prospectul stradal rămâne pe situația existentă.

Se propun următoarele :

## **REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD**



### **UTR L3a similar cu UTR L1a – indicatori urbanistici**

POT propus 45,00%

CUT propus 1,57

RH P+2E+M

H maxim la cornisa = 11,00m

Funcțiunea propusă: construire imobil locuințe colective

4 apartamente < 100mp cu 4 locuri de parcare organizate la solul clădirii propuse.

S parter = 55,10mp

S etaj 1,2 = 96,05mp

S mansarda = 57,63mp

S desfășurată = 304,83mp

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

POT maxim 45%

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

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

### **Echiparea tehnico- edilitara**

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

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

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

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

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

### **CONCLUZII:**

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

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

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

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

Intocmit  
urb.D.Glinischi





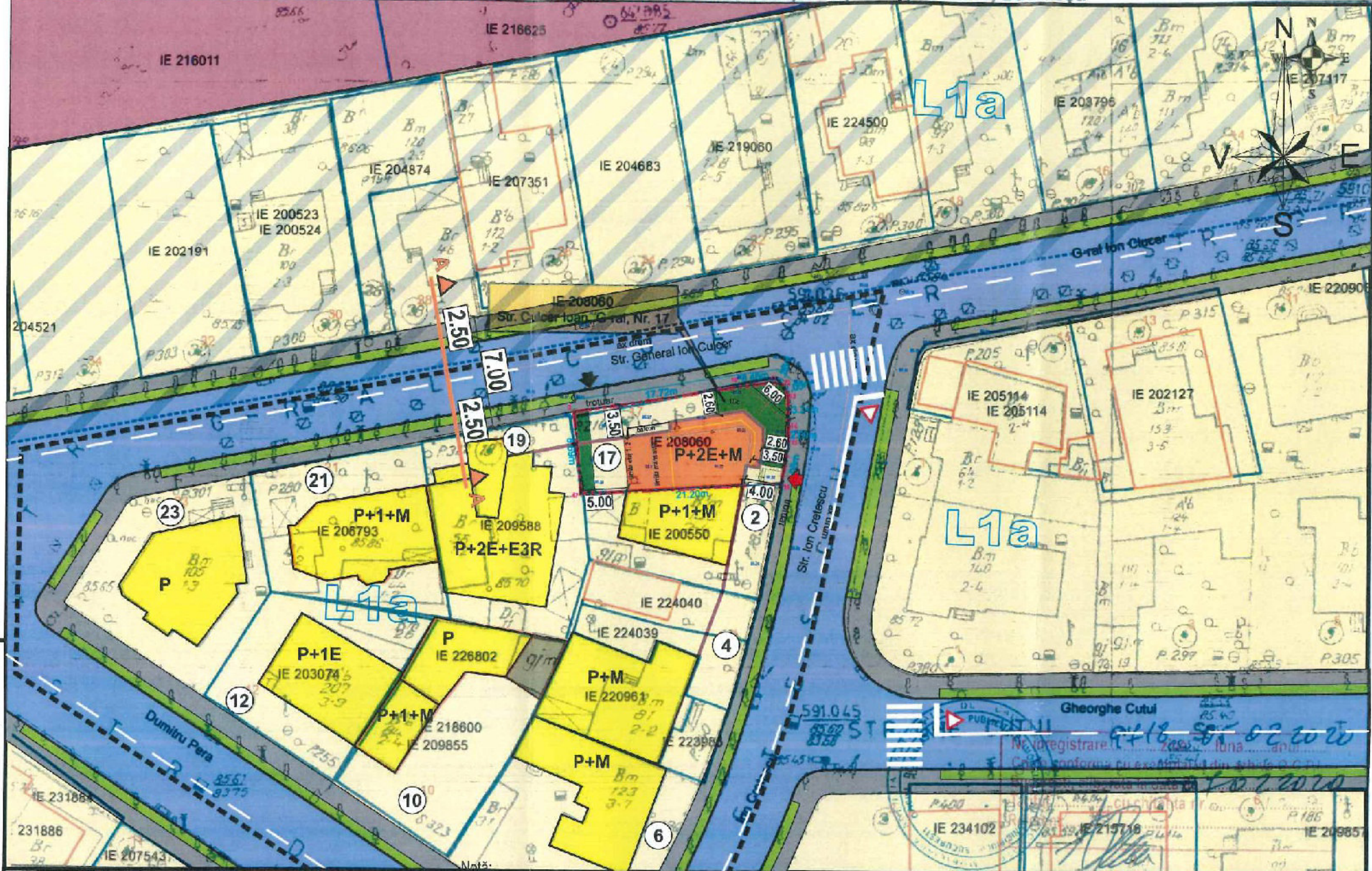








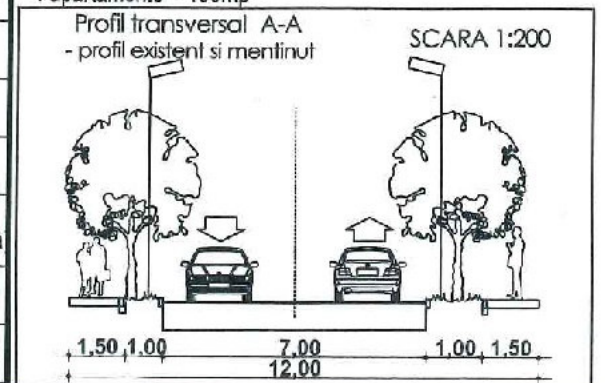
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**  
**G-RAL IOAN CULCER NR. 17 SECTOR 6,**  
**BUCURESTI nr. cadastral 208060**



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA P.U.D.
  - LIMITA PROPRIETATE
  - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE
  - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
  - ANEXA/ GARAJ
  - PLANTATIE DE ALINIAMENT
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - PROPUNERI REGLEMENTARI
  - EDIFICABIL PROPOS - LOCUINTE COLECTIVE
  - SPATIU VERDE IN INCINTA
  - ALINIAREA CLADIRILOR
  - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
  - ACCES AUTO/ PIETONAL
  - ZONA DE RESTRICTII
  - PROIECTIA LA SOL A BALCOANELOR

Criteriu	cf. P.U.Z. sector 6	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	L1a	L1a	L1a
S teren	—	217,0mp - 100%	217,0mp - 100%
S construita parter	—	0,00 - 0,0%	55,10 - 25,40%
S desfasurata	—	0,0	304,83
P.O.T. maxim	45%	0,0%	44,26%
C.U.T. maxim	1,3 pt. P+2E 1,57 pt. P+2E+M	0,0	1,40
H maxim (nivel si m)	P+2E+M	—	P+2E+M 11,00m la cornisa
Spatii verzi	minim 20%	0,00 - 0,00%	43,40 - 20,00%
Accese/ Alei Parcari	—	0,00 - 0,00%	118,50 - 54,60%

- Suprafata nivelului mansardei/ etajului retras va fi de maxim 60% din aria construita. Se admite un nivel curent suplimentar la constructiile de colt. In acest caz inaltimea maxima nu poate sa depaseasca 18,00m.  
 - Se admite depasiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.  
 - Parcarile se vor rezolva cf. HCGMB nr. 66/2006 obligatoriu in incinta.  
 - S etaj 1, 2 = 96,05mp ; S mansarda = 57,63mp  
 - 4 apartamente < 100mp



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
3	325384.104	584226.554
10	325387.433	584243.962
11	325388.056	584247.383
12	325387.777	584248.609
13	325386.821	584249.047
14	325383.488	584249.247
15	325381.396	584249.338
16	325377.349	584248.798
47	325375.486	584227.680

Inventar de coordonate puncte de contur  
 Sistem de proiectie Stereo 70  
 Sistem de cote Marea Neagra  
 Suprafata = 217 mp



**INDICATORI URBANISTICI**  
 conf. P.U.D.

**POT propus 45,00** (reglementat prin PUZ S.6 - 45%)  
**CUT propus 1,3** (reglementat prin PUZ S.6 - 1,3 pt. P+2E)  
**RH P+2E+M**  
**Hmax. la cornisa 11,0m**

Proiectant General:  
**SC. FORMAT arhitectura & design S.R.L. - 0722 850639**  
 Proiectant de Specialitate Urbanism:  
**SC. SDH Architecture SRL - 0744838406**

Beneficiar: \_\_\_\_\_  
 Denumire proiect: \_\_\_\_\_  
**PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE STR. G-RAL IOAN CULCER NR.17**  
 PR. NR. **U03/2022**

Specialitatea	<b>URBANISM</b>	Scara	<b>1: 500</b>
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi	Faza PUD	<b>PI. 04</b>
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi		