



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:

FLOREA OVIDIU-MIHAI

b-dul Unirii nr. 55, bl. E4A, sc. 2, et. 5, ap. 40, sector 3, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada Castranova nr. 17-19 – construire imobil cu funcțiunea de locuință individuală. S măsurată teren = 792 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. 42073/9/9/19.09.2022 din 10.01.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 30%; C.U.T. maxim = 1,3 mp A.D.C./mp teren;

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

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoane fizice.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală cu următorul regulament de construire: spre stradă la 5,00 m față de limita de proprietate; spre dreapta la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre spate la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L2a – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp; 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; 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.

Elaborator P.U.D.: **S.C. N&G DECOR ART S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Veturia Marta Fl. Bulie**

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 665/64C din 09.08 2022

ÎN SCOPUL: desființare construcție existentă (corp C1) de la nr. 17, cu păstrarea parțială a subsolului, operațiuni notariale – alipire parcele, construire imobil locuință individuală cu regim de înălțime P+1E, refacere parțială împrejurire teren, construire piscină, amenajare peisagistică incintă și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orasul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted] - [redacted], b-dul [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted] etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted] - [redacted], e-mail [redacted] - [redacted], înregistrată la nr. 31827 din 19.07.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted] - [redacted], str. Castranova nr. 17 și 19, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele sunt situate în intravilan.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] dețin imobilul (construcție - 3 camere, dependințe, magazie și garaj - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață de 404 mp - suprafața măsurată de 392 mp, număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted] situat în str. Castranova nr. 17. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] soți, dețin imobilul (teren în suprafață de 404 mp - suprafața măsurată de 400 mp, număr cadastral [redacted] număr cadastral vechi [redacted] situat în str. Castranova nr. 19. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu Încheierile nr. [redacted] (convenție) și nr. [redacted] (notare actualizare documentație cadastrală).

• Primăria Sectorului 6 a emis Autorizația de construire nr. 422 din 24.07.2002 pentru executarea lucrărilor de consolidare, recompartimentare, extindere și mansardare locuință existentă.

• Primăria Sectorului 6 a emis Autorizația de desființare nr. 181 din 13.07.2021 pentru efectuarea lucrărilor de desființare a corpurilor C1 și C2.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și terenuri în suprafață totală de 808 mp - suprafața măsurată de 792 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă (corp C1) de la nr. 17, cu păstrarea parțială a subsolului, operațiuni notariale – alipire parcele, construire imobil locuință individuală cu regim de înălțime P+1E, refacere parțială împrejurire teren, construire piscină, amenajare peisagistică incintă și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. 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.

Imobilele sunt situate în zona fiscală C.

3. REGIMUL TEHNIC

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

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției - corp C1 de la nr. 17, cu păstrarea parțială a subsolului, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite realizarea operațiunilor notariale – alipirea terenurilor cu numerele cadastrale [redacted], în vederea construirii, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, 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.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite amenajarea peisagistică a incintei și construirea unei piscine.

Se permite refacerea parțială a împrejurimii 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 și va fi dublată de gard viu; spre limitele laterale și posterioară a parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 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 conform 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 (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 8, alin. (4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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 condițiile de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității competente pentru protecția mediului și să prezinte la autoritatea competentă pentru protecția mediului cererea de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul 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/DESFĂINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

aviz de conformitate

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 poștală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; 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);

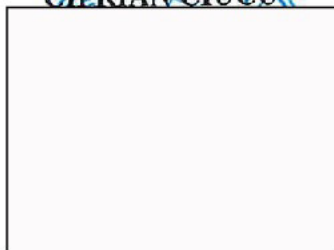
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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,

ROMÂNIA
CIPRIAN CIUCU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex. – ing. Alexandru-Bogdan Simion

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr. 78209 din 19.07.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Nr. înreg. 31827 din 19.07.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

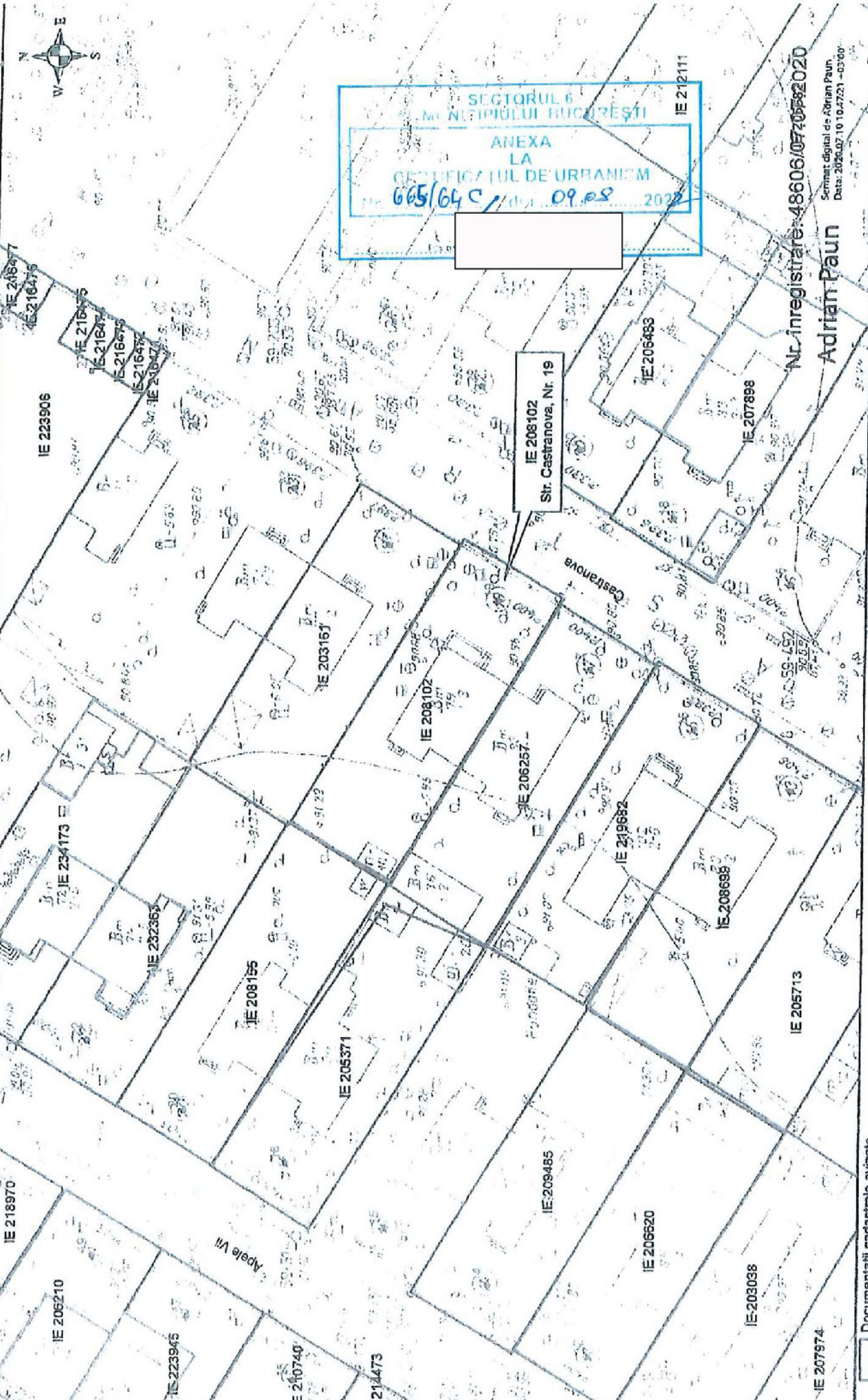
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 31827 din 19.07.2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferenta imobilului situat in Str. Castranova, Nr. 19, Sector 6, Bucuresti



SECTORUL 6
No. NEPIIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. **665/64 C** / data **09.08** 2020

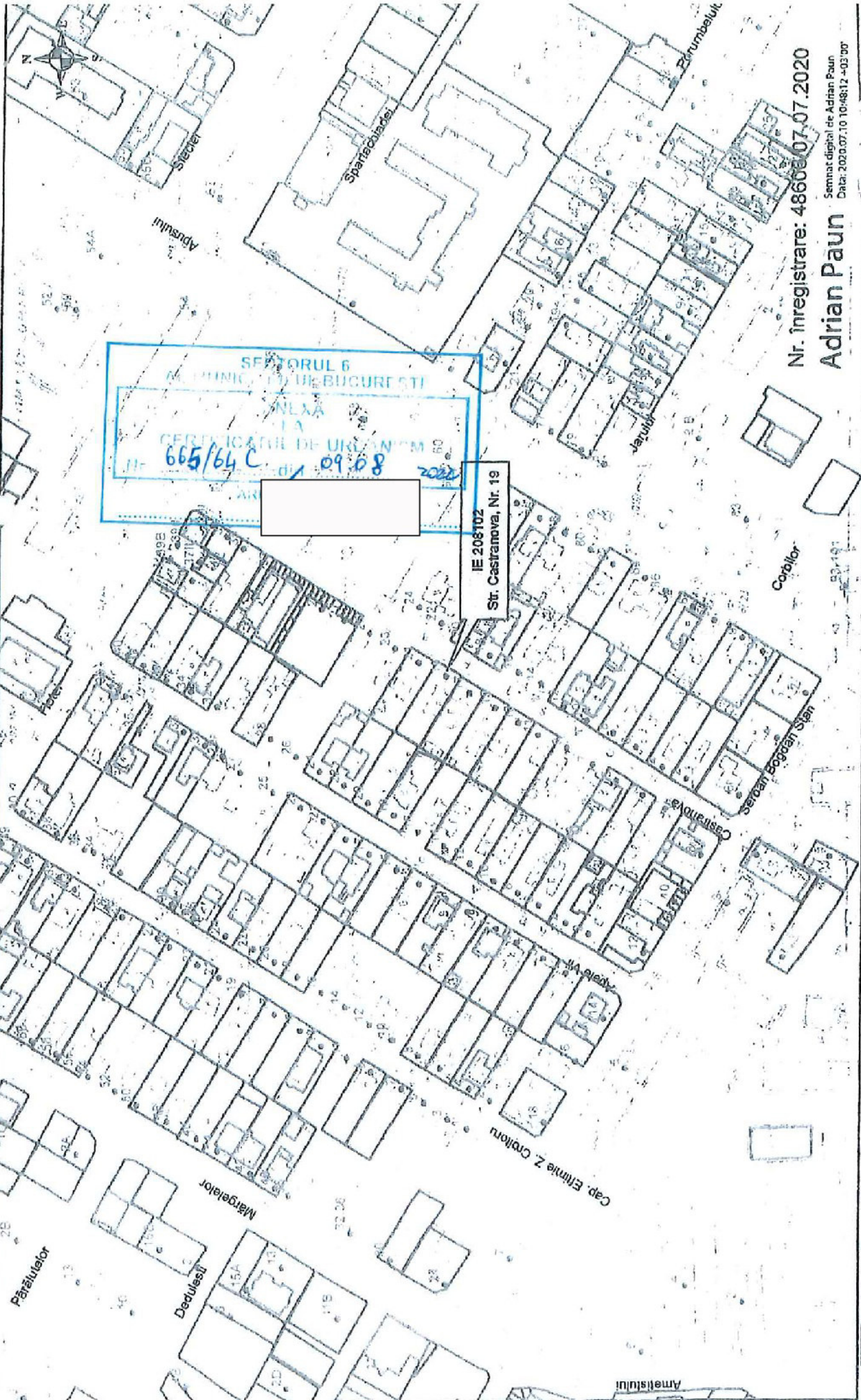
IE 208102
Str. Castranova, Nr. 19

Nr. înregistrare: **48606/07705992020**
Adrian Paun

Semnat digital de Adrian Paun
Data: 2020.07.10 10:47:21 -03'00"

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent mobilului situat in Str. Castranova, Nr. 19 Sector 6, Bucuresti



Nr. înregistrare: 48666/07.07.2020

Adrian Paun

Semnat digital de Adrian Paun
Data: 2020.07.10 10:48:12 -03'00'

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 09.07.2020
Intocmit: Adrian Paun

Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București
Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+1E,
PISCINĂ, AMENAJARE PEISAGISTICĂ

STR. CASTRANOVA nr. 17-19,
Sector 6, BUCUREȘTI

Beneficiar:

Data: 2022

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București
Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea
proiectului:

**PUD : LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
Sp+P+1E, PISCINĂ, AMENAJARE PEISAGISTICĂ**

Beneficiar:



Amplasament:

**STR. CASTRANOVA nr. 17-19,
SECTOR 2, BUCUREȘTI**

Proiectant:

S.C. N&G DÉCOR ART S.R.L.

Data elaborării:

2022

Faza de proiectare:

P.U.D.

Proiectant general: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.
Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București
Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



BORDEROU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC P.U.D.

PIESE DESENATE

Planșa U01	ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6	
Planșa U02	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SCARA 1:500
Planșa U03	ANALIZA REGIM JURIDIC	SCARA 1:500
Planșa U04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SCARA 1:500
Planșa U05	ILUSTRARE TEMĂ	
Ridicare pe suport topografic vizată OCPIB		

S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București

Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: PUD : LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
Sp+P+1E, PISCINA, AMENAJARE PEISAGISTICĂ

Amplasament: STR. CASTRANOVA NR. 17 – 19
Sector 6, București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării:

Scopul elaborării prezentei documentații de urbanism este întocmirea Planului Urbanistic de detaliu pentru construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime Sp+P+1E, piscină și amenajare peisagistică.

Planul urbanistic de detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate; planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Prezenta lucrare a fost întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 Indicativ GM-009-2000.

1.3. Regimul juridic al terenului

Terenul de la adresa Str. Castranova nr. 17-19, Sector 6, în suprafață totală de 794,00 mp din măsurători cadastrale, se află în proprietatea domnilor - așa cum reiese și din extrasul de carte funciară pentru informare anexat. Imobilul mai sus descris este identificat cu nr. cad.

S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București

Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com

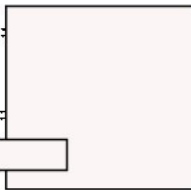




Imobilul nu se află amplasat în zonă protejată așa cum este definită prin PUZ "Zone Construite Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București.

1.4. Regimul economic

Pentru imobilul mai sus descris a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 665 / 64C din 09.08.2022.

Vecinătățile lotului studiat sunt următoarele:

- latura N – imobil din Str. Castranova nr. 21, IE = 
- latura N-E – domeniul public, str. Castranova;
- latura S – imobil din Str. Castranova nr. 15, IE = 
- latura V – imobile din str. Apele Vii, IE = 

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6. Vecinătăți.

Analiza situației existente

Imobilul, teren și construcție, ce face obiectul prezentei documentații se află în intravilanul Municipiului București. Potrivit P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat 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 terenul este amplasat în zona "L", subzona "L2a" – subzone locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare. Indicatori urbanistici: P.O.T. maxim 45%, C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 ADC / mp. teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 ADC / mp. teren.

2.2 Elemente ale cadrului natural:

Clima: păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Nu există elemente ale cadrului natural susceptibile de a interveni în modul de organizare urbanistică (relief, climă, condiții geotehnice, alte tipuri de riscuri naturale).

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

Seismicitatea: Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8, conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București

Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054/1977 teren de fundare – adâncimi maxime de îngheț, zonarea teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

2.3 Circulația:

Accesul auto și pietonal se face din Str. Castranova nr. 17-19, Sector 6.

Accesul la toate loturile învecinate parcelei studiate se face direct din calea de circulație menționată, neexistând intersecții conflictuale sau alte elemente care să stânjenească circulația rutieră în zonă.

2.4 Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban:

Majoritatea clădirilor din apropierea imobilului studiat sunt clădiri în stare bună.

Din punctul de vedere al tipologiei loturilor, este o zonă cu loturi cu suprafețe medii. Majoritatea loturilor sunt cu clădiri cu destinația de locuințe.

2.5 Echiparea edilitară:

În prezent, zona studiată este complet echipată edilitar.

Evacuarea apelor uzate și a celor meteorice se face în sistemul de canalizare centralizat.

Evacuarea deșeurilor menajere se face periodic de către firmele de salubritate ce își desfășoară activitatea în zona respectivă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6

Pe acest teren se propune realizarea unui imobil de locuit cu regim de înălțime Sp+P+1E. Pentru evacuarea apelor uzate, imobilul se va racorda la rețelele edilitare existente.

Corpul de clădire propus va ocupa o suprafață la sol de maxim 240,00 mp și o suprafață totală desfășurată de 380,00 mp, rezultând următorii indicatori urbanistici: P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,5 mp ADC/mp teren.

Regimul de înălțime propus este Sp+P+1E. Corpul de clădire propus va respecta retragerile minime impuse de regulamentul local de urbanism.

Sunt amenajate în incintă alei carosabile și pietonale precum și zone înierbate. Întreaga incintă este împrejmuită cu gard.

3.2 Circulații, accese și parcări

Starea actuală a circulațiilor din zonă este bună, profilele transversale sunt dimensionate corespunzător. Profilele transversale existente asigură accesul facil al autospecialelor de intervenție la oricare din loturi, neexistând fundături sau servituți de trecere necorespunzătoare ce pot îngreuna sau bloca accesul sau manevrele auto.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Castranova.

S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Adresa: str. Prof. Mihail Georgescu nr. 19, Sector 2, București

Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



3.3 Împrejmuiiri

Împrejmuirea incintei se va realiza conform legislației în vigoare.

3.4. BILANT TERITORIAL

Suprafața teren = 794,00 mp

Suprafața construită parter = 240,00 mp

Suprafața etaj 1 = 140,00 mp

Suprafață totală desfășurată = 380,00 mp

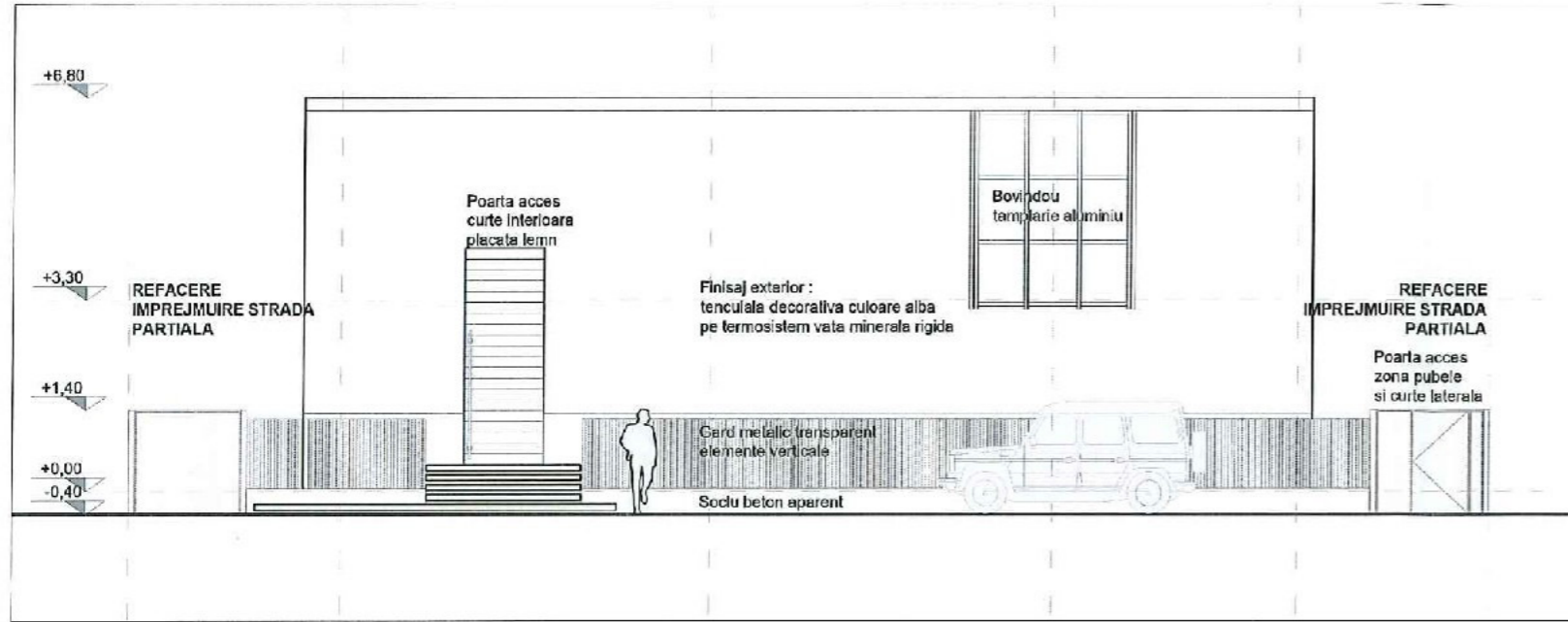
Regimul de înălțime Sp+P+1E

P.O.T. = 45 %

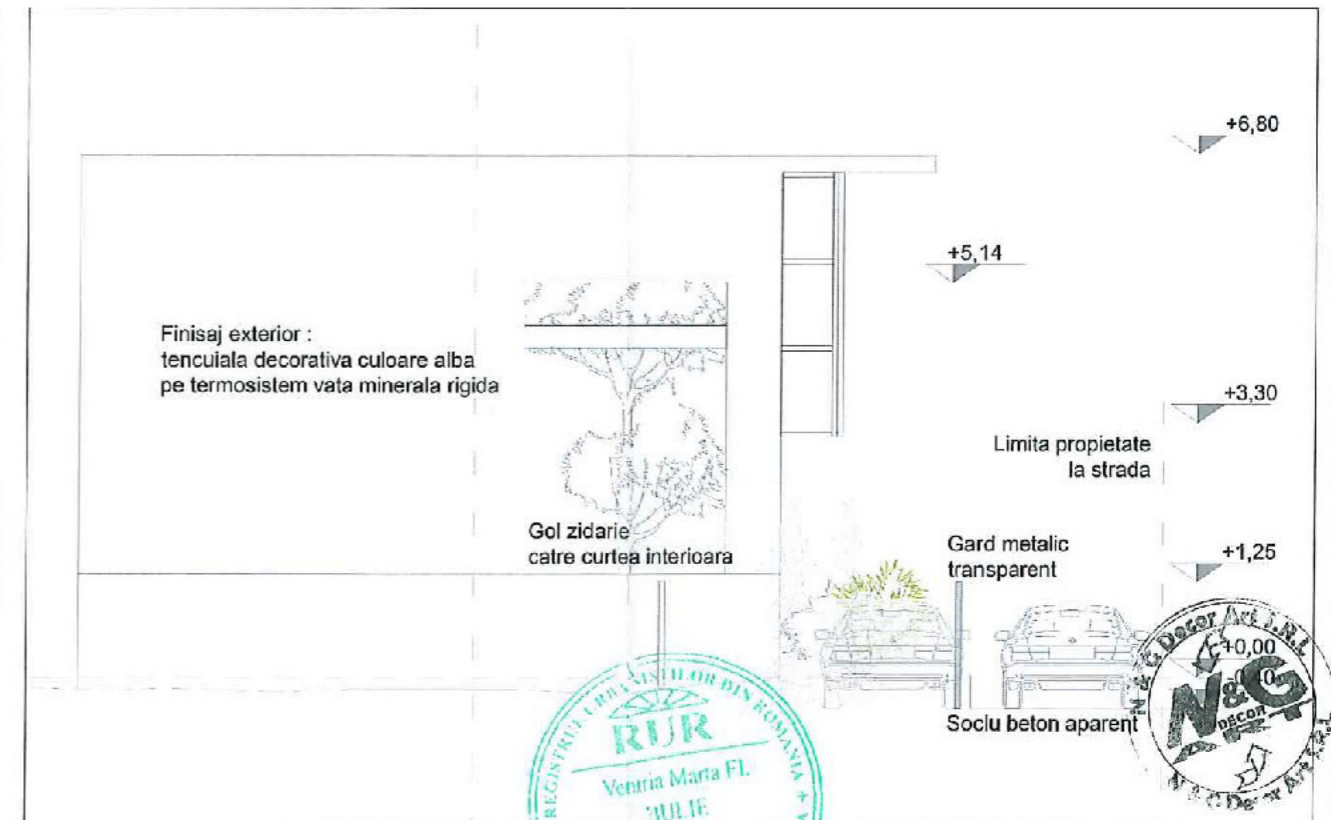
C.U.T. = 0,5


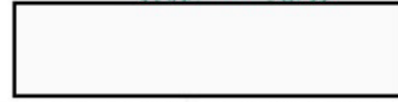


Întocmit,
arh. Veturia Marta BULIE



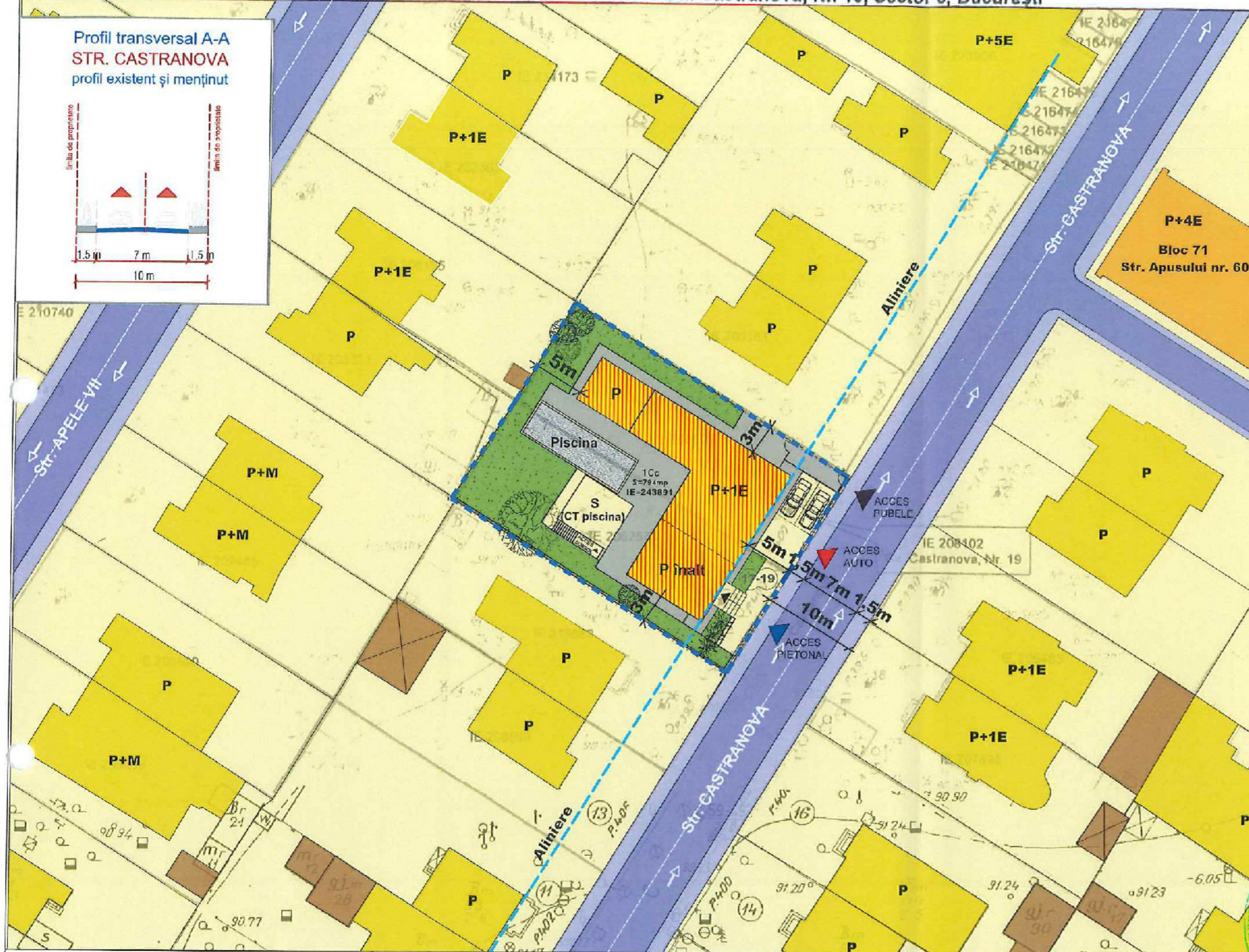
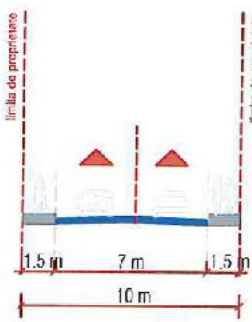
P.U.D.
Str. CASTRANOVA nr. 17 -19, BUCUREȘTI,
SECTOR 6, NR. CAD. 243891



 S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Adresa: Str. Prof. Mihail Georgescu, nr. 19 Bucuresti, Sector 2 Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com	client: 	SEF PROIECT: arh. VETURIA-MARTA BULIE PROIECTAT: arh. VETURIA-MARTA BULIE DESENAT: arh. VETURIA-MARTA BULIE
	proiect / 2022 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+1E, PISCINA, AMENAJARE PEISAGISTICĂ Strada Castranova nr. 17-19, Sector 6, București	planșa ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
		U05

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferin. imobilului situat in Str. Castranova, Nr. 19, Sector 6, Bucuresti

Profil transversal A-A
STR. CASTRANOVA
profil existent și menținut



P.U.D.
Str. CASTRANOVA nr. 17 -19, BUCUREȘTI,
SECTOR 6, NR. CAD. 243891

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită P.U.D.
- Limite de proprietate

FUNCTIUNI

- Locuințe individuale joase
- Locuințe colective
- Anexe gospodărești / Garaje
- Spații verzi / Dale inierbate
- Plantații de incinta

CIRCULATII SI ACESSE

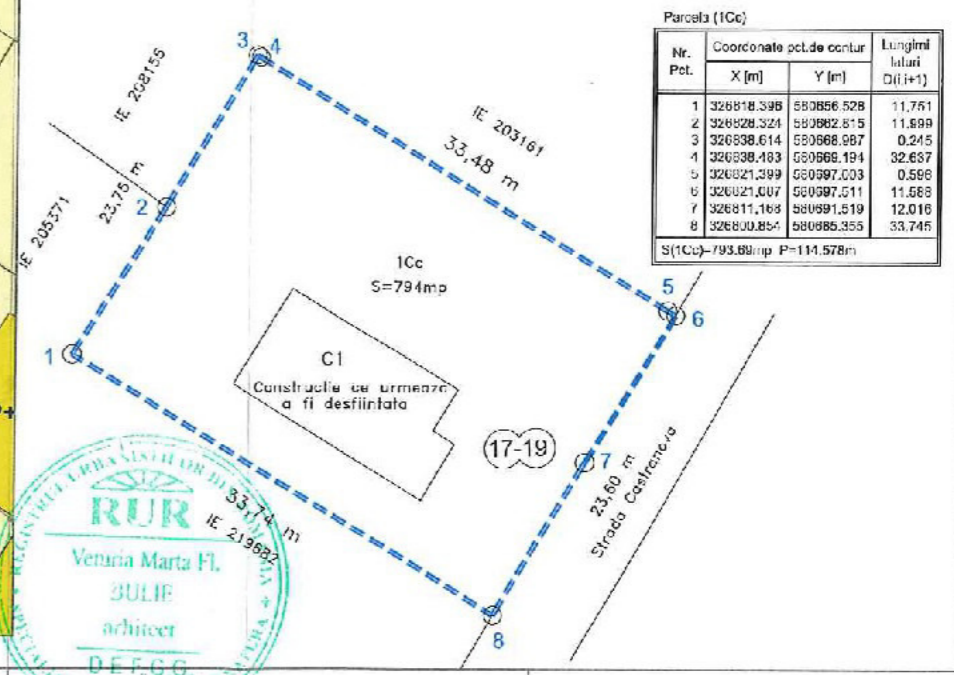
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Acces carosabil pe lot
- Acces pietonal pe lot

PROPUERI REGLEMENTARI

- Edificabil propus locuință individuală Sp+P+1E
- Alinierea clădirilor
- 3m Retrageri minime față de limitele de proprietate
- Pietonal în incintă
- Parcare în incintă (2 locuri de parcare)

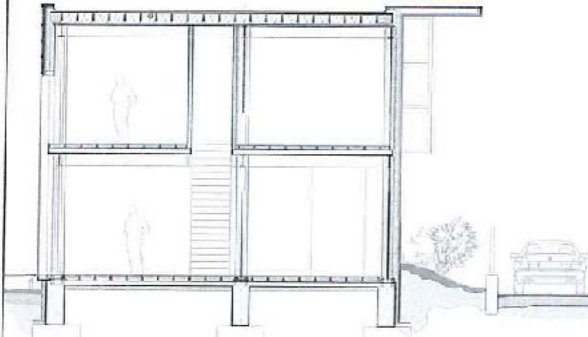


IN



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi PUZ S6	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață teren		794 mp		
Suprafață construită (Sc)		109 mp	240 mp	240 mp
Suprafață desfășurată (Sd)		291 mp	380 mp	380 mp
P.O.T.	45,00%	14%	30%	30%
C.U.T.	0,9 / 1,3	0,37	0,5	0,5
H max.	P+1E / P+2E		Sp+P+1E	Sp+P+1E; Rh = 7 m
Spații verzi pe sol natural			240 mp	30%
Nr. locuri de parcare			2 loc	2 loc

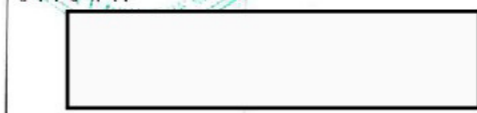


Parcarea și gararea autovehiculelor se va asigura în incintă, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și cu respectarea H.C.L.S6 nr. 157/2022.



S.C. N&G DECOR ART S.R.L.

Adresa: Str. Prof. Mihail Georgescu, nr. 19
Bucuresti, Sector 2
Adresa mail: bulie.veturia@gmail.com



proiect / 2022
**LOCUIŢĂ INDIVIDUALĂ
CU REGIM DE ÎNĂLŢIME
Sp+P+1E, PISCINA,
AMENAJARE PEISAGISTICĂ**
Strada Castranova nr. 17-19,
Sector 5, București

SFF PROIECT: arh. VETURIA-MARTA BULIE
PROIECTAT: arh. VETURIA-MARTA BULIE
DESENAT: arh. VETURIA-MARTA BULIE

plansa
**REGLEMENTĂRI
URBANISTICE**

data:
rov:
scara: 1:500

U04