



# 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 Pinului nr. 3 – construire imobil cu funcțiunea de locuință individuală. S măsurată teren = 216 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. 39712/10/5/18.10.2021 din 13.04.2023**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 42%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: S+P+1E; H cornișă/atic = 7,00 m; H max = 9,50m**

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

**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 pe limita de proprietate; spre spate la 5,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la 3,00 m față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 – subzona mixtă** situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

**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 accesul 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 = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Elaborator P.U.D.: **B.I.A. FPPC**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Patric Cornel C. Frecan-Petre**

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.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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



**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 28/3P din 10.01 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobil locuință individuală cu regim de înălțime S+P+1E și refacere împrejurire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul \_ \_ , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal - [redacted] c - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ - \_ , ap. \_ - \_ , telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. [redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , intr. **Pinului** nr. **3**, 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 Baias Valeria sub nr. [redacted] intabulat în Cartea funciară [redacted], deține imobilul

(construcții: C1 - clădire - număr cadastral [redacted] în suprafață de 196 mp - suprafața măsurată de 216 mp - număr cadas [redacted]

**Atenție:** În Anexa 1 a Extrasului de [redacted] menționate construcțiile identificate [redacted] Sectorul 6 al Municipiului București a emis Autorizația de desființare nr. 146 din 18.05.2022 pentru construcții existente.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 196 mp - suprafața măsurată de 216 mp.

**Se solicită:** construire imobil locuință individuală cu regim de înălțime S+P+1E și refacere împrejurire teren.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, 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; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 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 unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E, 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

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 refacerea împrejuririi terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor 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.

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;
- 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.

alimentare cu energie termică

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 atestare fiscală;

**d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):**  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;

calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  audit energetic;  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;  deviz general al lucrărilor, 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. 1117/105P din 29.12.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex. – arh. Viorel Constantin

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 79071 din 05.12.2022  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.01.2023

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

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.

**MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT P.U.D.  
LOCUIŢĂ UNIFAMILIALA S+P+1E**

faza: PUD

**CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE****Date de recunoaştere a documentaţiei**

- Proiect numărul U01.2021
- Denumirea lucrării – DESIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIMUL DE INALTIME S+P+1E
- Faza - P.U.D.
- Localizare - Bucureşti, sector 6 – INTRAREA PINULUI NR. 3
- Beneficiar – [REDACTAT]
- Proiectant - BIA FPPC
- MARTIE 2021

**Obiectul lucrării**

Beneficiarul [REDACTAT] form Contract de [REDACTAT] din 30.07.2020 autentificat la B.N.P "Baia Valeria", deţine în proprietate o parcelă de teren după cum urmează:

- [REDACTAT] obiectul cu numărul cadastral [REDACTAT] în suprafaţă de 196.00mp (216,00 din măsurători), [REDACTAT] în suprafaţă cumulată de 54,00mp.

rezultă că în prezent se află în proprietatea beneficiarului [REDACTAT] imobil cu numărul cadastral [REDACTAT] carte funciară [REDACTAT] compus din teren în suprafaţă de 196,00mp (216,00mp din măsurători), pe care doreşte să construiască un imobil cu destinaţia de **locuinţă unifamilială**, având regimul de înălţime **S+P+1E**

Amplasamentul studiat se află încadrat în PUZ Coordonator Sector 6 în subzona **M3 – subzonamixta situata in afara limitelor zonei protejate , avand regim de constructie continuu sau discontinuu**, modul de construire se va stabili prin PUD avizat conform legii.

**CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ****2.1. Concluzii din documentaţiei deja elaborate**

- Amplasamentul studiat se află Bucureşti, în zona centru-vest, în apropierea inrersecţiei dintre Bulevardul Constructorilor şi Calea Giulesti, şi este poziţionat într-o zonă semiaglomerată, de locuinţe individuale şi colective cu regim de înălţime P/P+1E/P+2E/P+3E/P+4E. Trama stradală este preponderent ortogonală, cu străzi de categoria III/IV, având prospectul între 10,00-19,00m (cu carosabil de 7/11,60m, trotuare de 1,30/2,40m).

În conformitate cu RLU aferent PUZ Coordonator Sector 6 terenul se află în subzona **M3 - subzonamixta situata in afara limitelor zonei protejate , avand regim de constructie**



continuu sau discontinuu, POT maxim = 60%, CUT maxim pentru înălțimi P+4E = 2.50 ADC/mp.teren.

Utilizări admise:

**M3 - subzonamixta situata in afara limitelor zonei protejate , avand regim de constructie continuu sau discontinuu**

Indicatori urbanistici:

**POTmax = 60%**

**CUT = 2.5 - Rh = P+4E;**

## 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București, urmat de la adâncimea de D=4,20m de un strat de tranziție, de nisip prăfos sub care se dezvoltă formațiunea nisipurilor și pietrișurilor de Colentina practic incompresibilă în raport cu stratele acoperitoare. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 7m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m .... 1m.

Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de: Pconv = 240 kPa (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

## CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Căi de comunicație, vecinătăți, construcții

Accesul la imobil se face din Intrarea Pinului, cu care acesta se învecinează pe laturile de nord-vest.

Din Intrarea Pinului, în sensul de mers spre nord, se face legătura cu Calea Giulesti.

Imobilul din Intrarea Pinului, nr.3, cu numărul [REDACTED] C2, C3, C4, este compus din teren în suprafață de 196,00mp (216,00mp din măsurători), și are ca vecinătăți:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Din punct de vedere structural, în cadrul orașului, amplasamentul face parte dintr-o zonă preponderent de locuințe individuale și colective, semiaglomerată, cu regim de înălțime între P/P+1E și P+2E/P+3E/P+4E.

### 3.2. Caracterul zonei, destinația clădirilor, regimul juridic

Funcțiunea preponderentă a zonei este aceea de zonă de locuințe individuale - colective, și zone de servicii, conform PUZ Coordonator Sector 6 conexasă cu activități complementare aferente. Terenul care a generat PUD se află în prezent liber de construcții.

În conformitate cu:

- Încheierea de intabulare imobilul cu numărul [REDACTED] carte funciară [REDACTED] compus din teren în suprafață de 196,00mp (216,00mp din măsurători), se află în proprietatea beneficiarei IORDCHE MARI-SIMONA

Terenul în suprafață de 196,00mp se află în **domeniul privat**, din punct de vedere al regimului juridic, și nu este supus unei interdicții de construire.

### 3.3. Concluzii din studiile de fundamentare

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București, urmat de la adâncimea de D=4,20m de un strat de tranziție, de nisip prăfos sub care se dezvoltă formațiunea nisipurilor și pietrișurilor de Colentina practic incompresibilă în raport cu straturile acoperitoare. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 7m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m ... 1m.

Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de:

$P_{conv} = 240 \text{ kPa}$  (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Din punct de vedere al climei și fenomenelor naturale specifice amplasamentul studiat se află în zona climatică II, și zona eoliană IV.

Zona seismică de calcul este "C", cu  $K_s=0,20$ .

### 3.4. Analiza fondului construit

Construcțiile ce fac parte din zona studiată în prezenta documentație sunt în mare parte clădiri durabile, cu fundații din beton, elevații din zidărie de cărămidă, planșee de beton, șarpante din cherestea de lemn.

Terenul care a generat PUD, este liber de construcții.

### 3.5. Echiparea existentă

În conformitate cu analiza situației existente în ceea ce privește rețelele tehnico-edilitare pot fi făcute următoarele mențiuni:

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

*Existent:*

În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA;

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

*Existent:*

În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn125mm), și canalizare (Dn315mm), aparținând SC Apa-Nova SA;

- Rețele de gaze:

*Existent:*

Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune.

## CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele temei-program, și modalitățile de realizare

Beneficiara [REDACTAT] țin un imobil cu numărul cadastral [REDACTAT] carte funciar [REDACTAT] compus din teren în suprafață de 196,00mp (216,00mp din măsurători) și construcții în suprafață cumulată de 54,00mp, pe care dorește să construiască după desființarea imobilelor existente, un imobil cu destinația de **locuință UNIFAMILIALA**, având regimul de înălțime **S+P+1E**.



În conformitate cu RLU aferent PUZ Coordonator Sector 6, terenul se află în **M3** (subzonamixta situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construcție continuu sau discontinuu), modul de construire se va stabili prin PUD avizat conform legii, conform certificatului de urbanism 1117/105P din 29.12.2020.

Construcția propusă în 2021, având funcțiunea de locuință unifamilială, se va amplasa în interiorul unui edificabil definit astfel:

**PENTRU M3**

- pe limita de proprietate la Sud-Vest – vecinatate teren proprietate privată;
  - pe limita de proprietate la Nord-Est – vecinatate proprietate privată;
  - pe limita de proprietate la Sud-Est – vecinatate teren proprietate privată;
  - la 10 m - față de limita de proprietate la Nord-Vest – acces Intrarea Pinului;
- Pentru rezolvarea accesului auto se va proiecta un acces din Intrarea Pinului de 3,00m lățime, iar pentru accesul pietonal de 1,00m lățime.

**4.2. Modalități de organizare și rezolvare a parcajelor și circulațiilor**

Se vor respecta prevederile HCGMB nr.66/06.04.2006, cu referire la funcțiunea propusă.

Parcățile se vor realiza la nivelul solului.

Pentru locurile aflate la nivelul solului accesul se va face direct din Intrarea Pinului (în lățime de 3,00m). În total accesul carosabil propus, prevăzut cu bordură coborâtă, va avea 4,00m. Accesul pietonal se va face printr-o poartă de minim 1,00m lățime.

Profilul transversal al Intrării Pinului va rămâne la fel.

**4.3. Spații verzi, sistematizare verticală**

Se va asigura un spațiu verde de minim 30% din suprafața terenului.

Lucrările de sistematizare verticală nu necesită o atenție sporită datorită topografiei regulate a terenului, apele meteorice fiind dirijate prin intermediul jgheburilor și a rețelei de canalizare din incintă, către rețeaua de canalizare stradală.

**4.4. Regimul de construire (alinieri, înălțimi, POT, CUT)****ELEMENTE DE REGULAMENT**

- alinieri principale (la Intrarea Pinului) – la 5,00m (balcon în consolă);
- pe limita de proprietate sud-vest (la calcan pe 15,00m);
- la 3,00m față de limita de proprietate la nord-est;
- la 5,00m față de limita spate, latura sud-est;
- POTmaxim = 41,67%;
- CUTmaxim pentru S+P+1E = 0,83;
- pentru regimul S+P+1E - Hmaxim = 7,00m - la cornișă/atic;

**4.5. Asigurarea utilităților**

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

*Propus:* În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA. Se propune racordarea clădirii la rețeaua de joasă tensiune. În caz că este necesar un spor de putere se poate prevedea în incinta respectivă un post de transformare.

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

*Propus:* În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn125mm), și canalizare (Dn315mm), aparținând SC Apa-Nova SA. Se propune racordarea clădirii la rețelele existente de apă și canalizare existente.

- Rețele de gaze:

*Propus:* Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune. Din conducta RP se va realiza un bransament individual pentru noua clădire.

#### 4.6. Bilanț teritorial (propus)

##### INDICI PENTRU PARCELA STUDIATĂ

INDICATORI URBANISTICI	
TEREN	216,00
POT	41,67%
CUT	0,83
AC	90,00
ADC	180,00

##### BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ/mp	PONDERE/ %
S.TEREN	216,00	100,00%
ARIA CONSTRUCȚIE	90,00	41,67%
PLATFORME BETONATE	68,00	31,48%
SPAȚII VERZI	58,00	26,85%

#### CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Relizarea obiectivului propus (locuință unifamiliala S+P+1E), atrage după sine sporirea gradului de confort urban, prin asigurarea necesarului de spații de servicii, și prin reglementarea locurilor de parcare aferente parcelei.

După avizarea PUD se va parcurge etapa de obținere a Autorizației de Construire, și implicit demararea lucrărilor de construcții.

În baza concluziilor formulate în capitolele de analiză a situației existente prezentate anterior propunerea de reglementare a urmărit:

- asigurarea acceselor și a parcajelor în incintă;
- asigurarea unității și coerenței în interiorul ansamblului astfel încât acesta să se poată integra în ansamblul localității, dar să-și păstreze propria individualitate;
- păstrarea caracteristicilor funcționale prevăzute în PUG-București-PUZ Coordonator Sector 6;
- un regim de înălțime care să asigure coerența zonei;
- păstrarea unei distanțe între clădiri care să asigure o bună însorire, ventilare și a exigențelor PSI;



Întocmit  
arh. PATRIC FRECAN



# PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

## 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

### 1.1. Vecin 1

MAHRIU LILIANA			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
str.	Frasinului		nr : 6
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

### 1.2. Vecin 2

ȘTEFAN JOIȚA ȘI ȘTEFAN MARIAN			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	BUCUREȘTI	sectorul : 6
str.	Frasinului		nr : 4
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

### 1.3. Vecin 3

PINTEA DOBRIN CAMELIA ȘI PINTEA DOBRIN SORIN			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	BUCUREȘTI	sectorul : 6
Intr.	Pinului		nr : 1
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

## 1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 3 – notificări prin birou executor judecătoresc

<b>Notificări</b>	28.12.2022
<b>Panou</b>	07.07.2021-07.08.2021



Persoane potențial afectate :

<b>Panou</b>	07.07.2021-07.08.2021
<b>Anunț ziar</b>	06.12.2022

## 2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6					
cu sediul în:	localitatea :	București	sectorul :	6	
	Calea Plevnei	nr :	147-149		
cod poștal:		Telefon :	0376.204.306	e-mail :	

## 3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	08.10.2021
CTUAT : 10/5	18.10.2021

Consultări/ observații data:		Modificări data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul
Răspuns data:			

## 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

B.I.A. FFPC					
cu sediul în:	localitatea :	Vălenii de Munte, județ Prahova	sector :		
str.	Valea Gardului	nr :	11		
cod poștal:		telefon :	0786 287 285	e-mail :	office@fppc.ro

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion

# RAPORT

## DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

### 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:  Nr. anunțuri\*:  Nr. propr. anunțați:

Conținutul informării:

B.

PANOU:

C.

Data întâlnirii:  Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

#### Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

#### Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

#### Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

#### Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 42 din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din Intrarea Pinului nr. 3.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera




# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - INTRAREA PINULUI, NR.3 P.U.D.

funcțiune  
**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA**  
regim de înălțime  
**P+1E**  
Intrarea Pinului, nr. 3  
sect.6, București

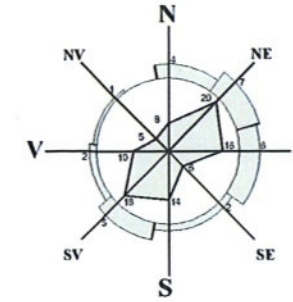
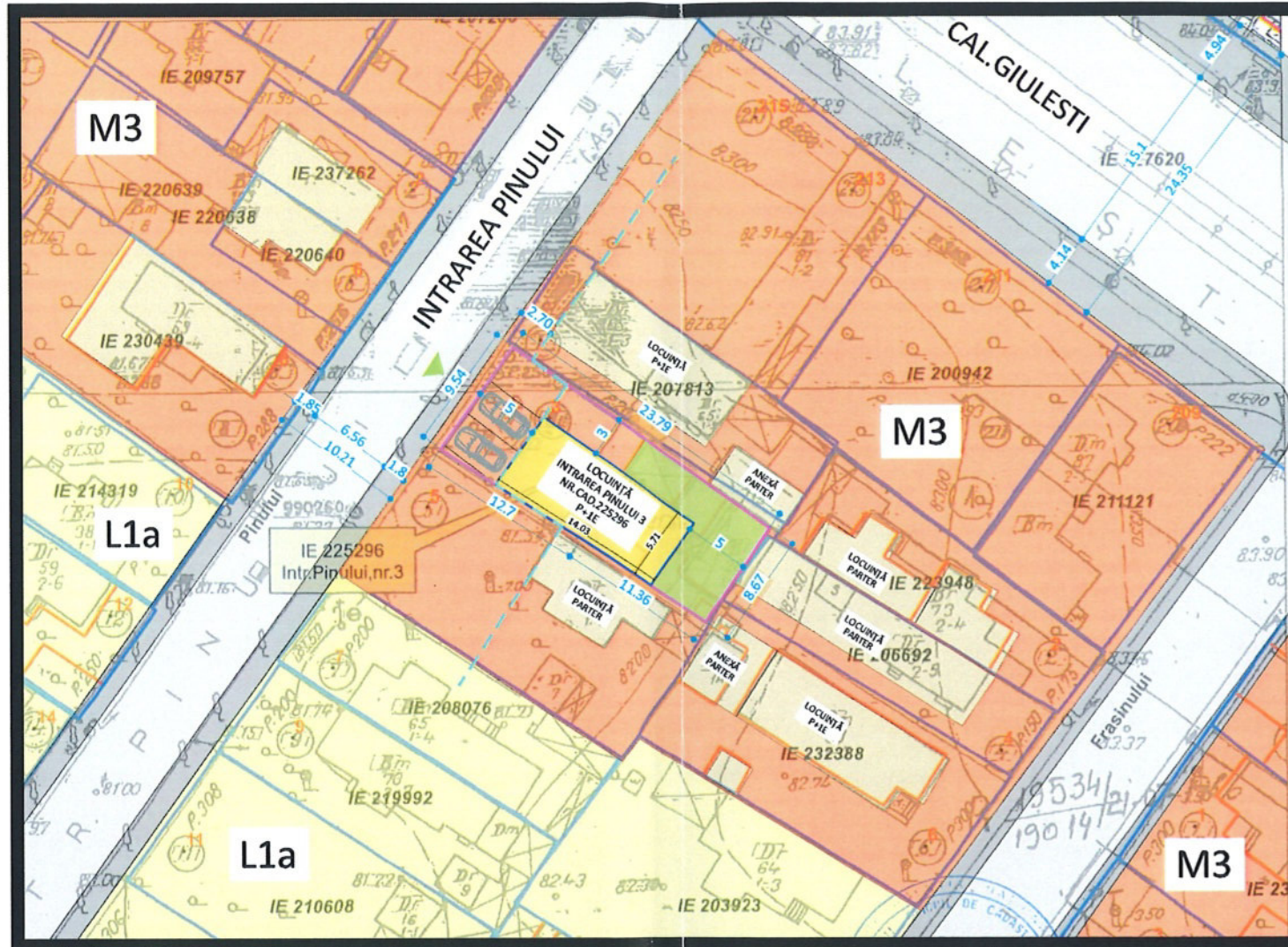


ILUSTRAREA SOLUȚIEI

 <b>BIA FPPC</b> <small>BIA FPPC CIF 28764458</small>		Beneficiar:	Proiect nr: U14/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEM.N.	Faza: P.U.D
VERIFICAT	...	Scara: 1:200	Titlu proiect: PUD - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA P+1E, BUCUREȘTI, INTRAREA PINULUI, nr.3, S6 - București
coordonat	urb.	Data:	Titlu planșă: ILUSTRAREA SOLUȚIEI
PROIECTAT	arh. P.Freca	03/2021	Planșa nr: U3.1



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - INTRAREA PINULUI, NR.3 P.U.D.



**P.U.D.**

funcțiune  
**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA**  
regim de înălțime  
**S+P+1E**  
Intrarea Pinului, nr. 3  
sect.6, București

## LEGENDA

LIMITA PUD - S = 216,00mp

## FUNȚIUNI-CIRCULAȚII

ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE  
ȘI COLECTIVE - L1a

ZONA MIXTA M3

SPAȚII VERZI

CIRCULAȚII CAROSABILE

CIRCULAȚII PIETONALE

ACESE - PIETONALE/AUTO

## ELEMENTE DE REGULAMENT

ALINIERE

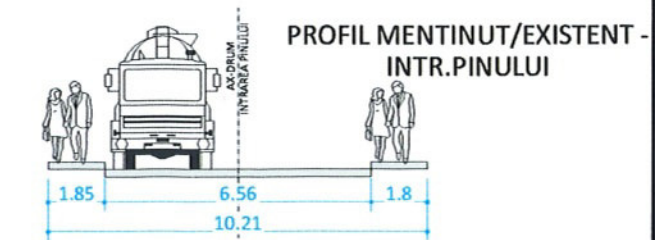
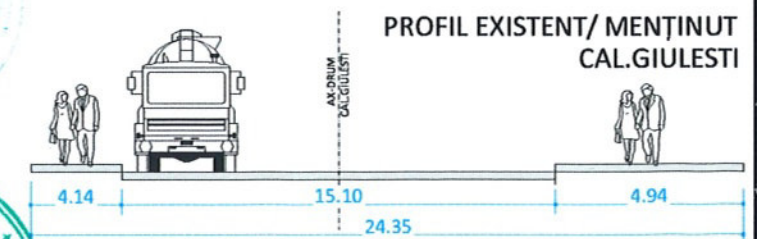
EDIFICABIL PROPUȘ  
P+1E

INDICATORI URBANISTICI	
TEREN	216,00
POT	41,67%
CUT	0,83
AC	90,00
ADC	180,00

BILANȚ TERITORIAL	SUPRAFAȚĂ/mp	PONDERE/ %
S.TEREN	216,00	100,00%
ARIA CONSTRUCȚIE	90,00	41,67%
PLATFORME BETONATE	68,00	31,48%
SPAȚII VERZI	58,00	26,85%

## INDICATORI URBANISTICI 2022

POTmaxim = 41,678%,  
CUTmaxim = 0,83  
Rh= P+1E  
Hmax.cornișă=7,00m  
Hmax.casa scării = 9,50m



## REGLEMENTĂRI - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII

### INDICATORI URBANISTICI CONFORM RLU - PUZ- SECTOR 6

**M3** - subzona mixta situata in afara imitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu, RH max P+4E  
POTmaxim = 60%, CUTmaxim = 2.50

LOCURILE DE PARCARE SE VOR ASIGURA

CONFORM HCGMB <sup>66</sup>/<sub>2006</sub>

ÎN INCINTĂ 2 LOCURI DE PARCARE

INVENTAR DE COORDONATE		
NR	X	Y
10	329.893,687	582.818,430
11	329.895,273	582.819,553
12	329.900,767	582.823,422
13	329.903,117	582.820,088
14	329.904,938	582.817,540
15	329.907,511	582.813,864
16	329.914,415	582.803,921
17	329.906,754	582.798,236
18	329.899,98	582.808,98
26	329.897,39	582.812,87
<b>S.TEREN = 216,00mp</b>		

**BIA FPPC**

BIA FPPC  
CIF 28764458

Beneficiar:  
[Redacted]  
Proiect nr:  
U14/2020

SPECIFICAȚIE	NUME	SEM.N.	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
VERIFICAT	...		1:200	PUD - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA S+P+1E, BUCUREȘTI, INTRAREA PINULUI, nr.3, S6 - București	P.U.D
coorodat	urb.		Data:	Titlu planșă:	Plansa nr:
PROIECTAT	arh. P.Frecan		03/2021	REGLEMENTĂRI - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII	U2.0