

Calculul analitic al suprafeții terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329478.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.581	583417.735	7.32

S = 176 mp

**P.U.D. Consolidare si supraetajare Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6**

**U-07**

**INDICATORI URBANISTICI M3:**  
 POTmax. = 60%      CUT max. = 2,5  
**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**  
 S parcela = 176 mp      CUT propus = 1,80  
 POTpropus = 60%      Sd max. = 316,00mp  
 Sc max. = 105,60mp      Hmax cornisa = 10,50ml  
 Rh = Sp+P+2E      Nr. parcaje : 4 locuri

**BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%

**LEGENDA: LIMITE**

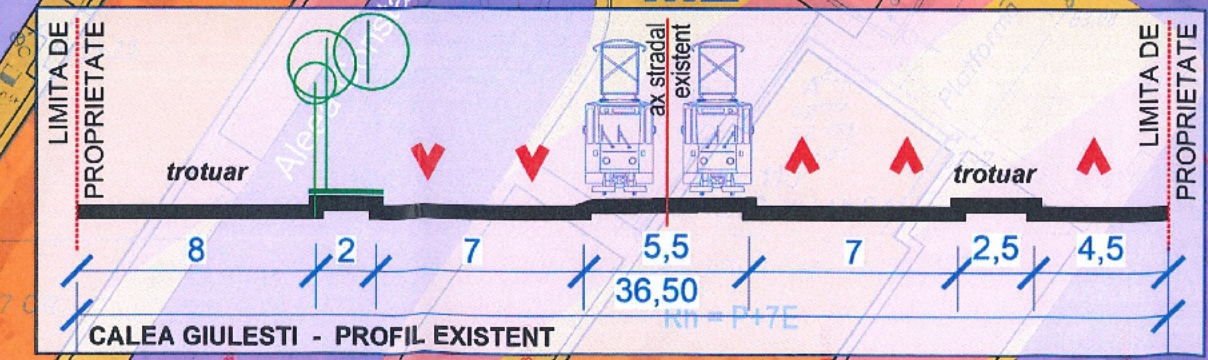
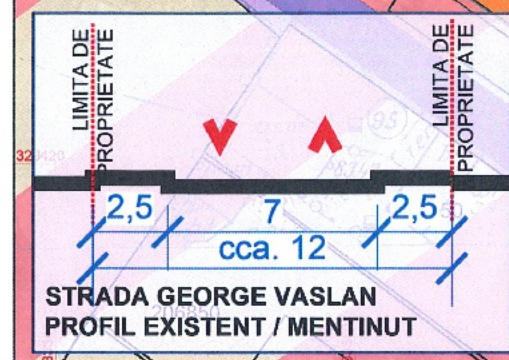
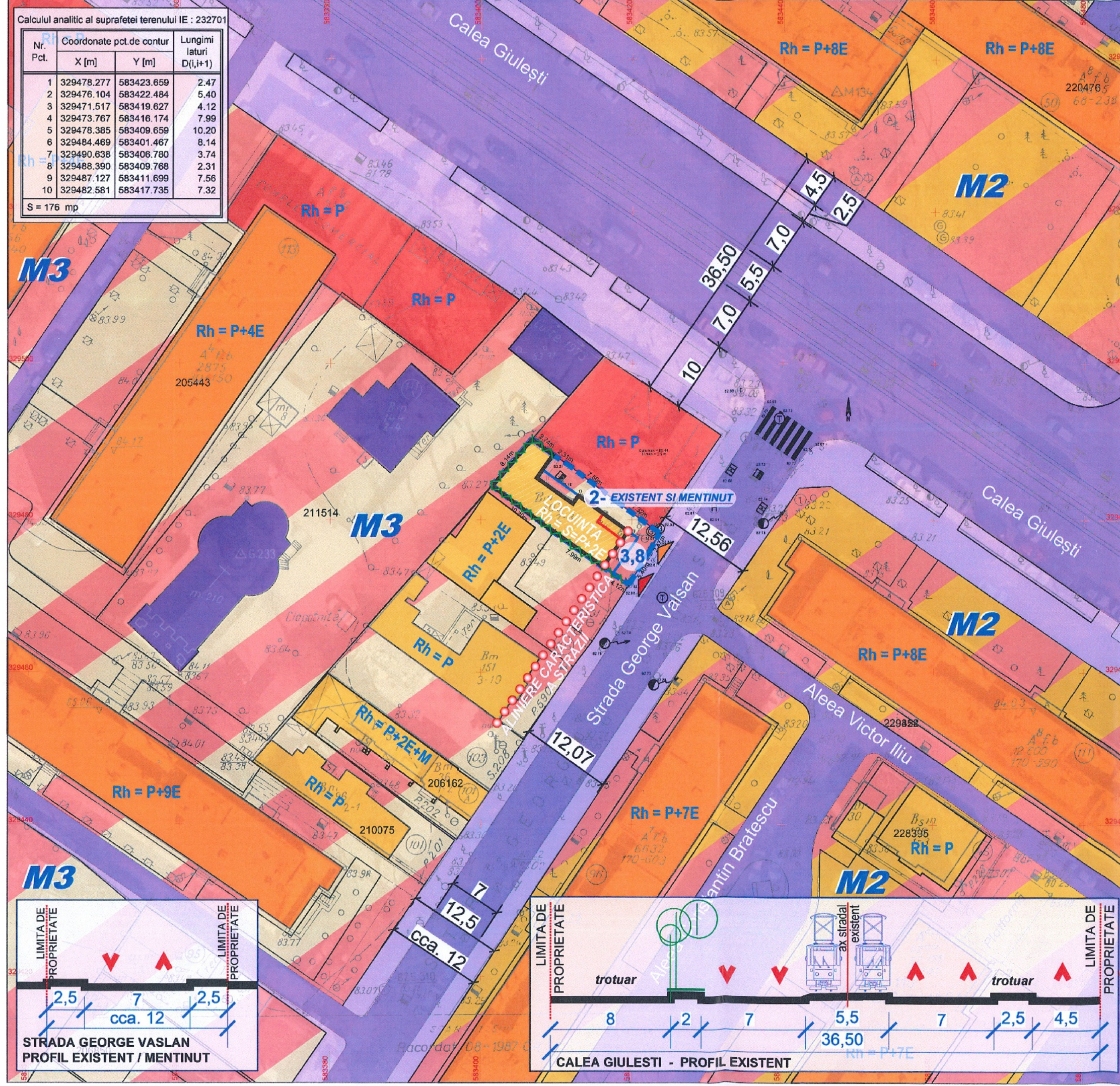
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUD
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE

**ZONIFICARI FUNCTIONALE**

- ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M2
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M3
- CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE
- CONSTRUCTII SERVICII / COMERT
- CONSTRUCTII CULTE

**REGLEMENTARI**

- ALINIERE PROPUSA
- CALCAN EXISTENT / PROPOS
- CONTUR CONSTRUCTIE EXISTENTA
- EDIFICABIL PROPOS CONSTRUCTIE
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- CONTUR BALCOANE PROPUSE IN FAZA DTAC
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO



**raum project**  
 69, Vilevoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1  
 tel. 0746-133.843, fax 021-317.11.46  
 Nr. Reg. Com. J40/0382/003  
 cod fiscal RO15127453

Desenat: arh. M. Savu  
 Proiectat: arh. M. Savu  
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: \_\_\_\_\_

Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024

Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE  
 LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E  
 Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6, Bucuresti

Plansa: \_\_\_\_\_

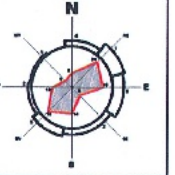
REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.D.  
 Data: 09. 2023  
 Scara: 1/500  
 Plansa nr. U-07



**P.U.D. Consolidare si supraetajare  
Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E  
Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6**

**U-08**



Calculul analitic al suprafeții terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329476.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.681	583417.735	7.32

S = 176 mp

**INDICATORI URBANISTICI M3:**

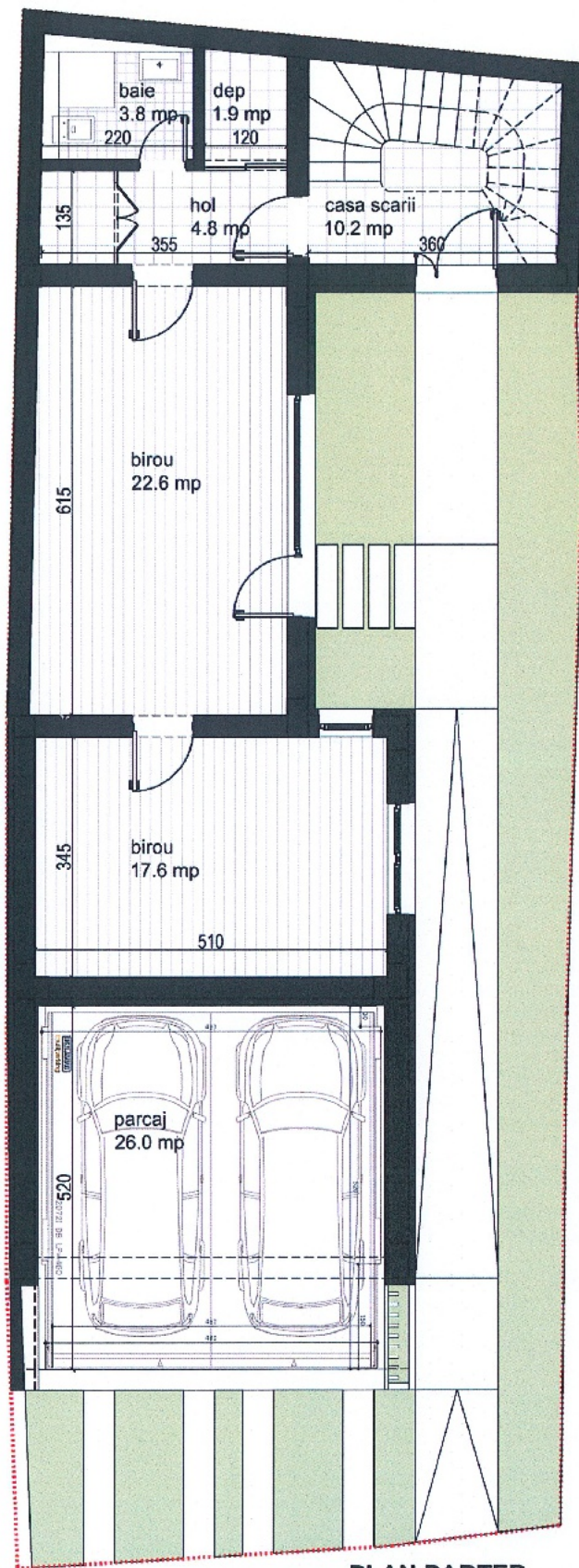
POTmax. = 60%      CUT max. = 2,5

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

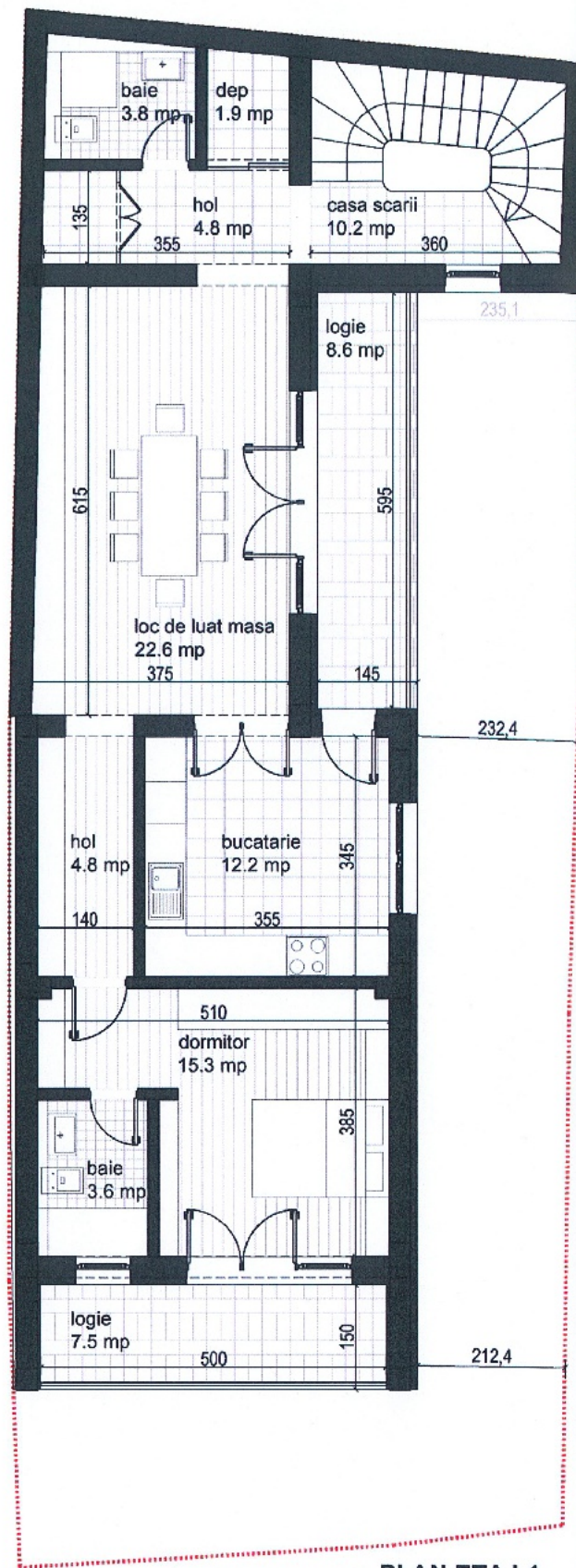
S parcela = 176 mp  
 POTpropus = 60%      CUT propus = 1,80  
 Sc max. = 105,60mp      Sd max. = 316,00mp  
 Rh = Sp+P+2E      Hmax cornisa = 10,50ml  
 Nr. parcaje : 4 locuri

**BILANT TERITORIAL**

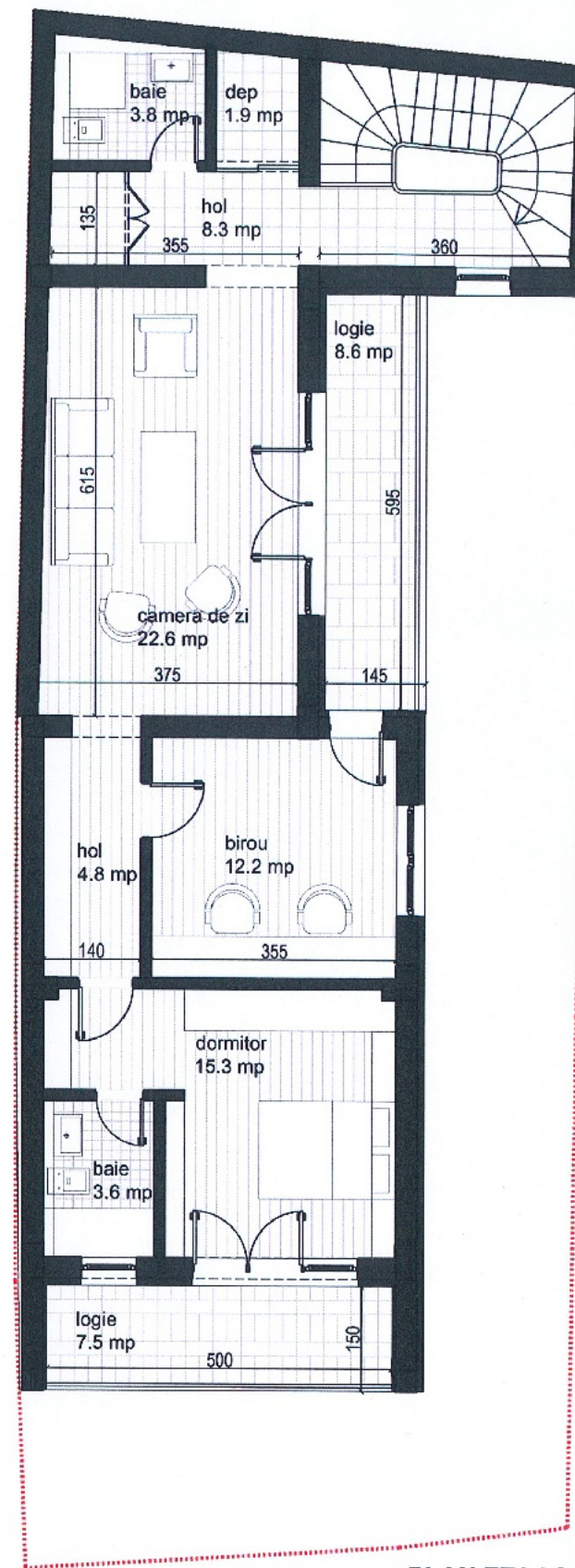
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%



**PLAN PARTER**



**PLAN ETAJ 1**



**PLAN ETAJ 2**



**raum project**  
 S.R. Vitaneni, Nr. 6A, București, Sector 1  
 tel. 0746.133.848, tel. fax 0722.342.154  
 Nr. Reg. Com. J40/3362/0202  
 cod fiscal RO15127453

Desenat: arh. M. Savu  
 Proiectat: arh. M. Savu  
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: \_\_\_\_\_ Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024  
 Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E Str. George Valsan , Nr. 107, Sector 6, Bucuresti Faza: P.U.D.  
 Data: 09. 2023  
 Plansa: ILUSTRARE ARHITECTURA PLANURI Scara: 1/100  
 Plansa nr. U-08



**P.U.D. Consolidare si supraetajare  
Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E  
Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6**

U-09



FATADA PRINCIPALA

FATADA LATERALA

FATADA LATERALA

Calculul analitic al suprafetei terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329478.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.581	583417.735	7.32

S = 176 mp

**INDICATORI URBANISTICI M3:**

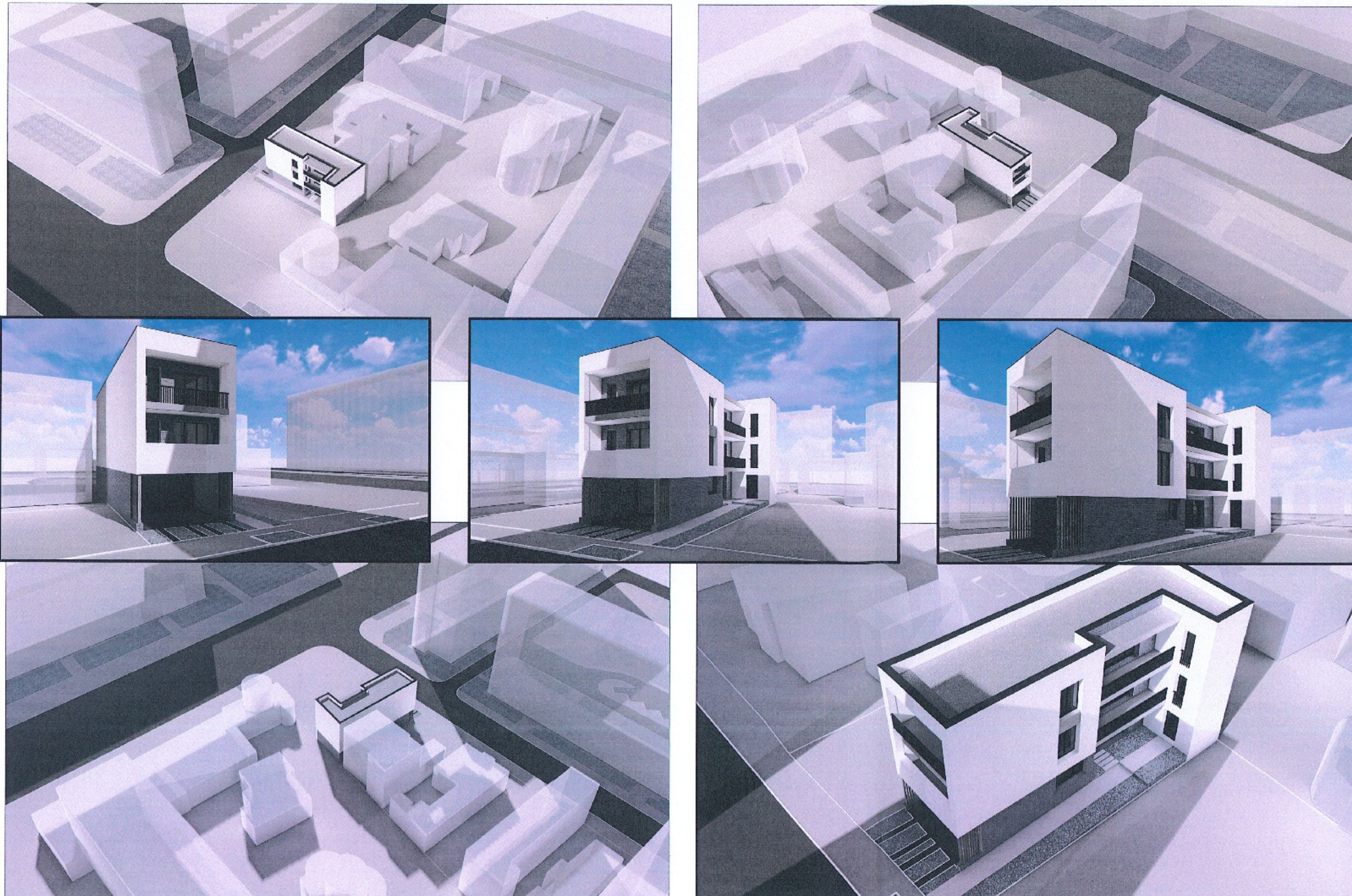
POTmax. = 60%      CUT max. = 2,5

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

S parcela = 176 mp  
 POTpropus = 60%      CUT propus = 1,80  
 Sc max. = 105,60mp      Sd max. = 316,00mp  
 Rh = Sp+P+2E      Hmax cornisa = 10,50ml  
 Nr. parcaje : 4 locuri

**BILANT TERITORIAL**

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%



Str. Vilescilor, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 6  
 Tel. 0746-133.843, tel./fax 021-317.11.46  
 Nr. Reg. Com. J40/338/2003  
 cod fiscal RO15127453

Desenat: arh. M. Savu  
 Proiectat: arh. M. Savu  
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: \_\_\_\_\_  
 Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024  
 Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE  
 LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E  
 Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6, Bucuresti  
 Faza: P.U.D.  
 Data: 09. 2023  
 Planșa: ILUSTRARE ARHITECTURA  
 FATADE SI IMAGINI 3D  
 Scara: 1/200  
 Plansa nr. U-09



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### P.U.D. – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E**

Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan nr. 107

Beneficiar:

Bucuresti, Sector 6,

Denumire investiție:

**CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E**

Proiectant:

**SC RAUM PROIECT SRL**

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu

septembrie 2023





# 1. INTRODUCERE

## 1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

### 1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **176mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan, nr. 107**. Pe teren exista la momentul actual o constructie C1 ce se doreste a se consolida si supraetaja – rezultand o locuinta cu birouri la parter, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### 1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

### 1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit de de următoarele piese desenate:

<b>U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI</b>	<b>scara 1/5000</b>
<b>U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6</b>	<b>scara 1/5000</b>
<b>U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-03' – SITUATIE EXISTENTA – IMAGINE SATELIT</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA REGLEMENTARE PUZ COORDONATOR</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-06 – REGIM JURIDIC</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	<b>scara 1 / 500</b>
<b>U-08 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV</b>	<b>scara 1 / 200</b>
<b>U-09 – ILUSTRARE ARHITECTURA - PLANURI</b>	<b>scara 1 / 100</b>
<b>U-10 – ILUSTRARE ARHITECTURA - FATADE SI IMAGINI 3D</b>	<b>scara 1 / 100</b>



#### 1.1.4. Elemente de identificare

##### 1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan nr. 107**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 232701** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

##### 1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER SP+P+2E** urmatoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- N-E: proprietate privata
- S-V: proprietate privata - NC 207947
- S-E: Strada George Vaslan
- N-V: proprietate privata - NC 211514

Suprafața astfel delimitată acoperă **176mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

## 2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

### 2.1. DATE DE TEMĂ

#### 2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).



### 2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti, imobilul este situat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este locuire si complementar, servicii. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a structurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situatiei existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situatie existenta**.

## 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER SP+P+2E** este situată în intravilanul Municipiului Bucuresti, adiacent Strazii George Vaslan . Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE IN PUG si 02 – ÎNCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Calea Giulesti, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, avand in vedere si apropierea de Calea Crangasi.

### 3.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### 3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **176mp** . Parcela din punct de vedere juridic se afla in cadrul proprietatilor private a personelor fizice si juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructura.

#### 3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

**Relief:** Relieful dominant este cel de campie, intreg teritoriul administrativ al localitatii Bucuresti facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Vlasiei. Suprafata terenului este relativ plana.

**Clima:** Teritoriu apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive. Vara insumeaza in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternate variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole. In regimul vanturilor, pe teritoriul localitatii Bucuresti, dominante sunt cele din directiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmata de directia est 3.2-3.3 m/sec.).

**Surse de poluare:** Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoza. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier .

**Confort urban:** Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa in sistemul public de colectare a apelor meteorice.

### 3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiata este ocupata preponderent de locuinte individuale si colective cat si de servicii. Rezulta ca functiunea de locuire si servicii este compatibila cu celelalte functiuni existente aici, precum si cu studiile de urbanism aprobate pana in prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existenta**.



### 3.4. DISFUNCTIONALITATI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesuținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

## 4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

### 4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

#### 4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării - CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

### 4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

#### 4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

##### 4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, după consolidare și supraetajare, construcția se va înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat la **minim 3,80m față de limita la Strada George Vaslan**, se va amplasa pe limita de proprietate, cuplat la **calcan existent față de limitele laterale și posterioara pastrandu-se retragerile existente ale clădirii**. Retragerile minime astfel descrise sunt conform plansei de Reglementari Urbanistice U07.

##### 4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER SP+P+2E / SUBZONA CIRCULATII / SUBZONA SPATII VERZI**.



**4.2.1.c. Organizare funcțională**

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

**POT: propus 60 %****CUT: propus 1,8**

Indicatorii urbanistici sunt raportati la urmatorul scenariu :

- Aria masurata a parcelei: 176 mp
- Suprafata construita: propus max. 105,60 mp;
- Suprafata desfasurata: propus max. 316,00mp;

**4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL**

Parcela, in suprafata de 176 mp , a fost împărțita în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE PLATFORME	35,20	20,00
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE SI SERVICII	105,60	60,00
SUBZONA SPATII PLANTATE	35,20	20,00
<b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>	<b>176</b>	<b>100</b>

**4.2.2. Propunere organizare circulații**

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă de-a lungul strazii George Vaslan , aceasta strada reprezentand principala artera în zona amplasamentului. **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul parcelei – se propun 4 locuri de parcare in sistem Klaus.**

**4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică****4.2.3.a. Regimul de construcție**

Regimul de construcție este: **CUPLAT LA CALCAN** pe limitele laterale si posteroara

Regimul de înălțime :  $R_h = Sp+P+2E$  (  $H_{max} = 10,50m$  )

**4.2.3.b. Regimul de aliniere**

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- N-E: proprietate privata – *cuplat la calcan pe o lungime de 3,74m*
- *retras minim 2m (retrageri existente si mentinute)*
- S-V: proprietate privata - NC 207947 – *cuplat la calcan (retrageri existente si mentinute)*
- S-E: Strada George Vaslan – *retras minim 3,80m (aliniere caracteristica)*
- N-V: proprietate privata - NC 211514 – *cuplat la calcan (retrageri existente si mentinute)*

**4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului**

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

**POT propus: 60% ;****CUT propus: 1,8****4.2.3.d. Sistemizare verticală**

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.



#### 4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcare intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe strada George Vaslan si Calea Giulesti.

#### 4.2.5. Regim juridic

Parcela studiata este proprietate privata [REDACTED]. Amplasamentul este in deplina proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

#### 4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri si retrageri în plan.

#### 4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul localitatii **Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan, Nr. 107** si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul strazii George Valsan exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de locuinta si birouri la parter, respectiv: retea alimentare cu apa/ retea canalizare; retea energie electrica de joasa tensiune; retea telefonie; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respectarea conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

**Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-07.**

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.





ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 420/43 V din 26.04 2024

**ÎN SCOPUL:** consolidare și supraetajare construcție locuință existentă cu regim de înălțime S parțial+P, rezultând o clădire cu regim de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiune de locuință și birou la parter.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, b-dul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 24879 din 04.04.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, str. George Vâlsan nr. 107, 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 autentificat de notarul public Oana Roxana Beuran sub nr. 60/22.01.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 232701 cu Încheierea nr. 6257/23.01.2024 (convenție), \_\_\_\_\_ ca deține construcție locuință - număr cadastral 232701-C1 și teren în suprafață de 184 mp - suprafața măsurată de 176 mp, număr cadastral 232701, din imobilul pentru care se folosește nr. 107 pe str. George Vâlsan.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: construcție și teren în suprafață de 184 mp - suprafața măsurată de 176 mp.

Se solicită: consolidare și supraetajare construcție locuință existentă cu regim de înălțime S parțial+P, rezultând o clădire cu regim de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiune de locuință și birou la parter.

**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 (8,00 metri) 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente de un expert tehnic atestat, se permite remodelarea, extinderea și supraetajarea locuinței unifamiliale existente, rezultând o construcție cu regim final de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiunea de locuință și birou, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate, 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 = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri); 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.

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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a H.C.L. nr. 157/2022.

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 deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

• **Notă:** Conform prevederilor 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 integrat 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. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

Nr. înreg. 24879 din 04.04.2024







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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr.      -      din 04.04.2024  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 13.05.2024

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 \_\_\_\_\_ 2024

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.

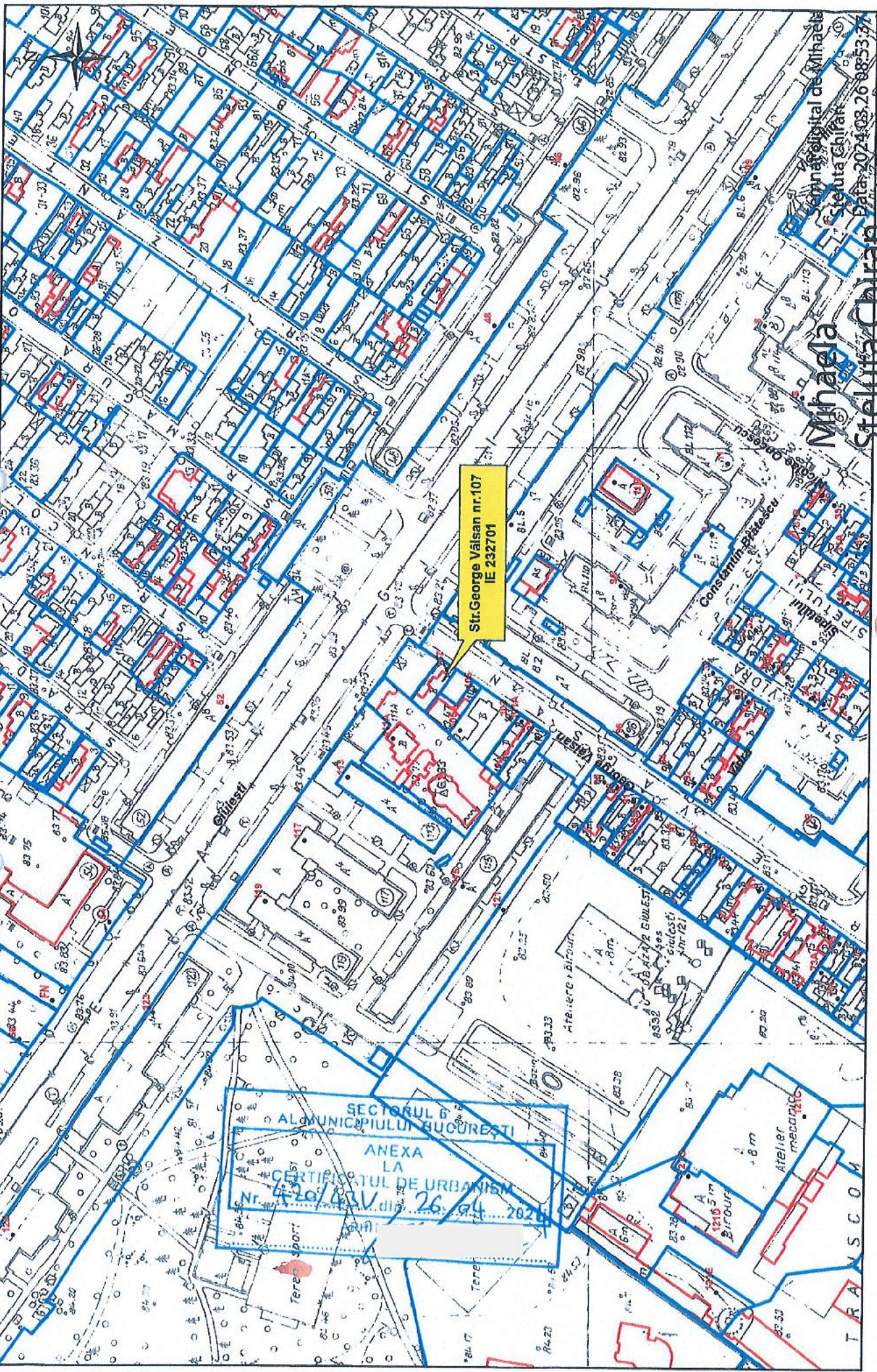
ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 24879 din 04.04.2024



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al terenului situat in Str. George Vals nr.107, sector 6, Bucuresti

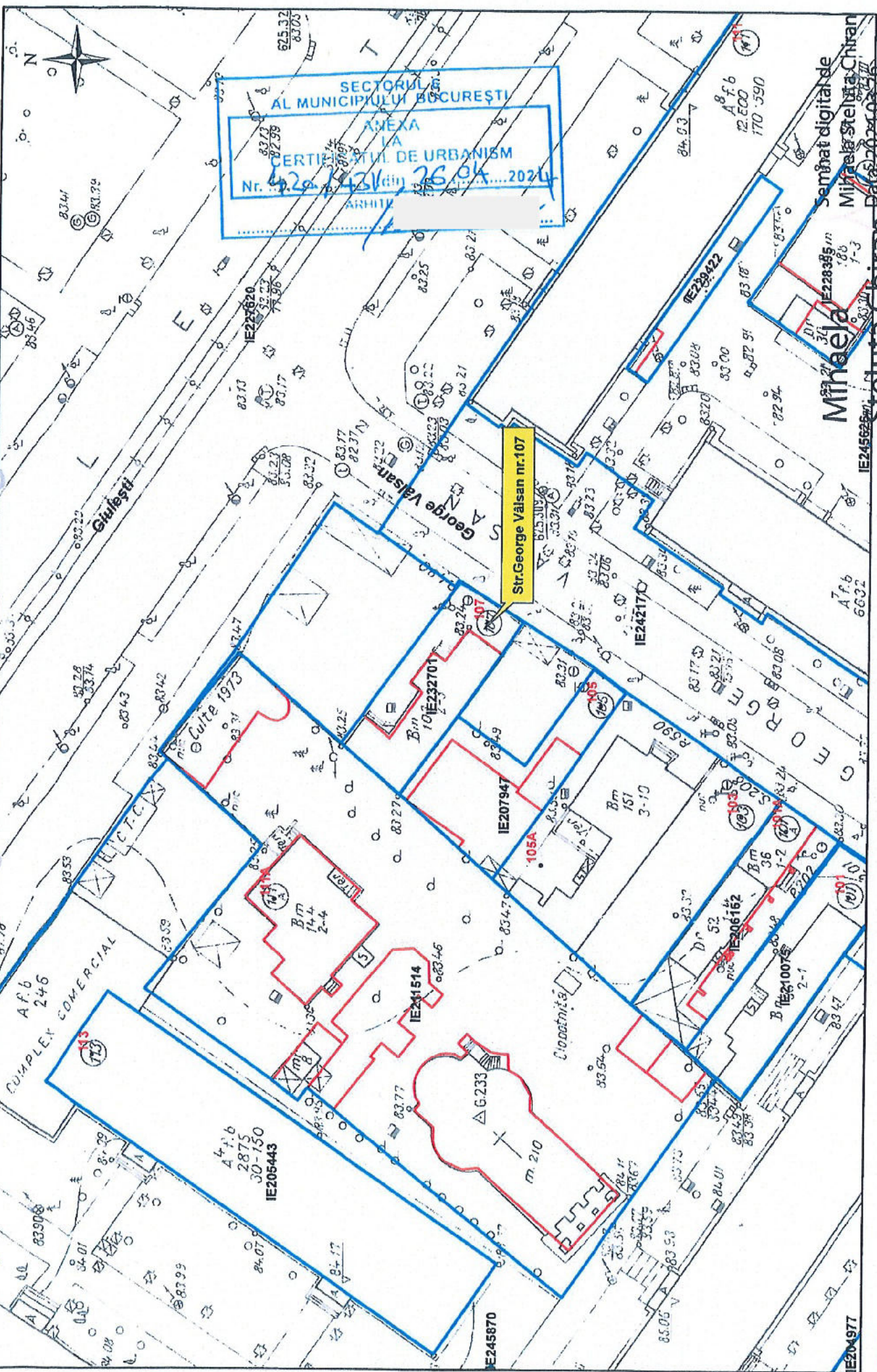


Documentatii cadastrale avizate  
Construcții introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Steluta Chiran  
Data: 2024.03.26 08:53:37  
OCPI Bucuresti, Bd. Expeditiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA  
Data: 26.03.2024  
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.George Valsan nr.107, sector 6, Bucuresti



Mihaela Steluta Chiran  
Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran  
Data: 26.03.2024  
Intocmit: Ing.Mihaela CHIRAN

Documentatii cadastrale avizate  
Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara