



INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.D.

POT maxim admis 60%

CUT maxim admis 2,59

RUI S+P+4E+ESR

Hmax. 20,00m

Notă: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unui sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0lm, continuu cu tangenta sa la 45gr.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 1247,0mp

PREVEDERI PLZ SECT. 3.11R MS	EXISTENT	PROFUS	TOTAL EXISTENT + PROFUS
Suprafața construită (SC)	0,0	486,73	486,73
Suprafața construită (SC)	0,0	317,376 4' 89 mp 100% din suprafața	317,376
P.O.T.	83,7%	0,0%	48,00%
C.U.T.	2,5	0,0	2,5 40,39
H-max	17,75m	20,00m	20,00m
H-min	16,75m	19,75m	19,75m
Spațiul verde pe teren natural (%)	23%	7,41%	13,28% = 11,03%
Spațiul verde pe teren natural (mp)	92,43mp	166,55mp pe teren natural = 137,83 mp pe teren natural	258,98
Nr. locuri de parcare estimate	53	52	105
Spațiul verde pe teren natural	11,54 59mp	105,13no = 8,43%	135 15mp = 8,47%
Spațiul verde pe teren natural	92,39%		

Total nr. de locuri de parcare = 44
Nr. locuri de parcare necesare = 44
Nr. locuri de parcare disponibile = 52: 16 locuri de parcare la sol pe terenul IE235913
24 locuri de parcare în subsol pe terenul IE235919
2 locuri de parcare la sol pe terenul IE239919

Spațiul verde pe teren natural EXISTENT = 92,43mp = 7,41%
Spațiul verde pe teren natural PROFUS = 166,55mp = 13,28%
Spațiul verde pe teren natural = 137,83mp = 11,03%

Profil transversal A-A

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

- profil existent

Profil transversal B-B

- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus

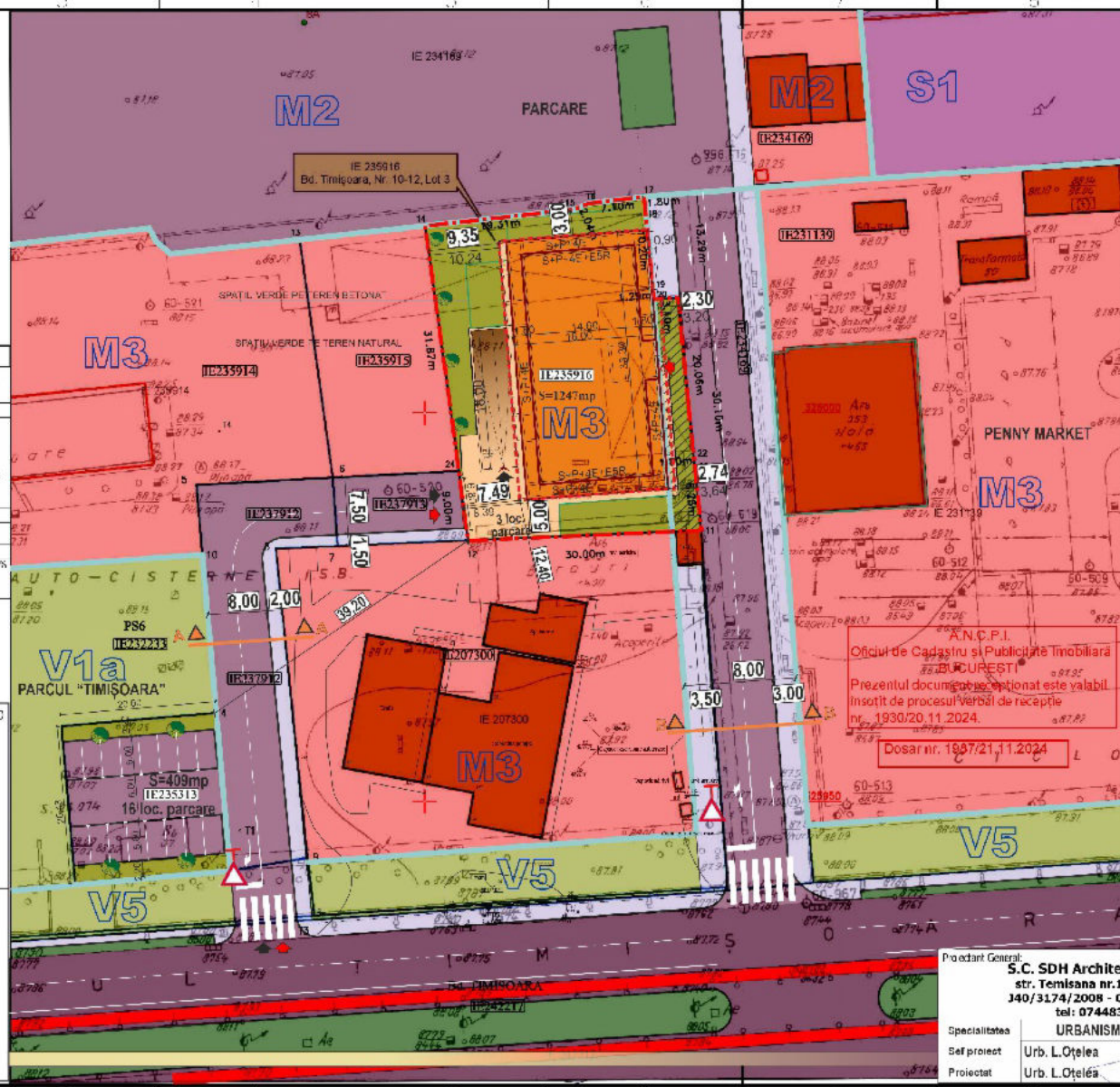
- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus

- profil propus



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- B-DUL TIMISOARA NR. 10-12, lot 3

SECTOR 6, BUCURESTI nr. cadastral 235916

Proprietar: ZAHARIA SILVIU-MIHAI persoană fizică autorizată

S. teren din acte = 1247,0 mp

S. teren din măsurători = 1246,58mp

Nr. cadastral = 235916

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA U.T.R.
- FUNCTIUNI
- SERVICII
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU
- CARACTER URBAN
- SPATIU VERDE - PARC
- SPATIU VERDE PE DOMENIUL PUBLIC
- CIRCULATII
- CIRCULATII CAROSABILE MAJORE
- CIRCULATII CAROSABILE SECUNDARE
- CIRCULATII PIETONALE
- PROPUERI REGLAMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE
- A CONSTRUCTIEI PROPUSE
- LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU VERDE IN INCINTA
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA
- DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- ACCES AUTO/ PIETONAL
- TEREN REZERVAT IN EVENTUALA
- EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL
- CONF. PUZ COORDONATOR S. 6

Ponderea (%) teren selectat de circulații			
Nr. Pld.	Coordonate pe de contur	Lungimi laterale (m)	Lungimi laterale (m)
1	2820'4.888	583429.304	29.982
2	325984.755	583431.749	3.780
3	325984.870	583435.828	8.25
4	325993.070	583434.666	1.797
5	325994.885	583434.497	20.058
6	32597'4.829	583432.559	3.255
S(B)=105.13mp ≈ 67.130m			



Proiectant General: **S.C. SDH Architecture S.R.L.**
str. Temisana nr.19, Bucuresti
40/3174/2008 - CUI 23353656
tel: 0744836406

Beneficiar: **PR. NR.**
Denumirea proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**
B-DUL TIMISOARA NR.10-12, lot 3

Specialitatea: **URBANISM**
Sef proiect: **Urb. L. Oțelea**
Proiectat: **Urb. L. Oțelea**

Scara: **1/500**
Faza PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE

PI.04

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

***PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+E5R***

**ADRESA: B-DUL TIMISOARA NR. 10-12 lot 3,
NR. CADASTRAL 235916, SECTOR 6**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

**SC DIAZOMA STUDIO SRL cu sediul în b-dul Timișoara
nr. 103E, Corp A, Sc.2, etj 6, ap. 147, sector 6
PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:**

**S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L. cu sediul în
strada Timișana nr. 19 sector 1**

MEMORIU GENERAL

PUD **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE** **CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+E5R**

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând dlui

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

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

Obiective

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

Strategii

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

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

SURSE DOCUMENTARE

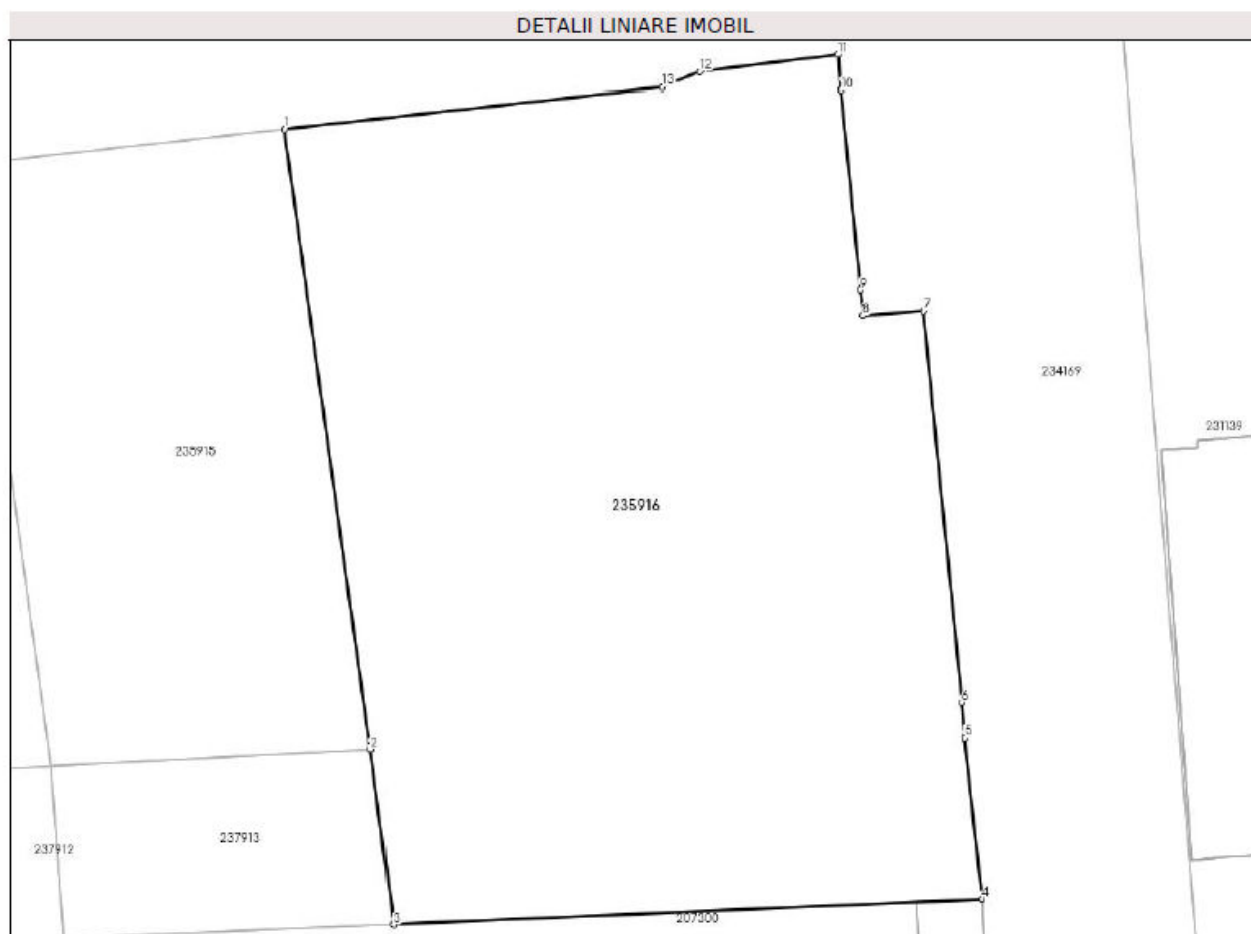
DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 ȘI HCGMB NR. 2/2016
DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE
DATE DE PE TEREN

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a locuințelor colective, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. În prezent terenul este neconstruit.

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
235916	1.247	Lot 3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.247	-	-	-	

Lungime Segmente

Se propun următoarele:

construire imobil locuințe colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

Va fi necesară alimentarea cu apă a clădirii propuse.

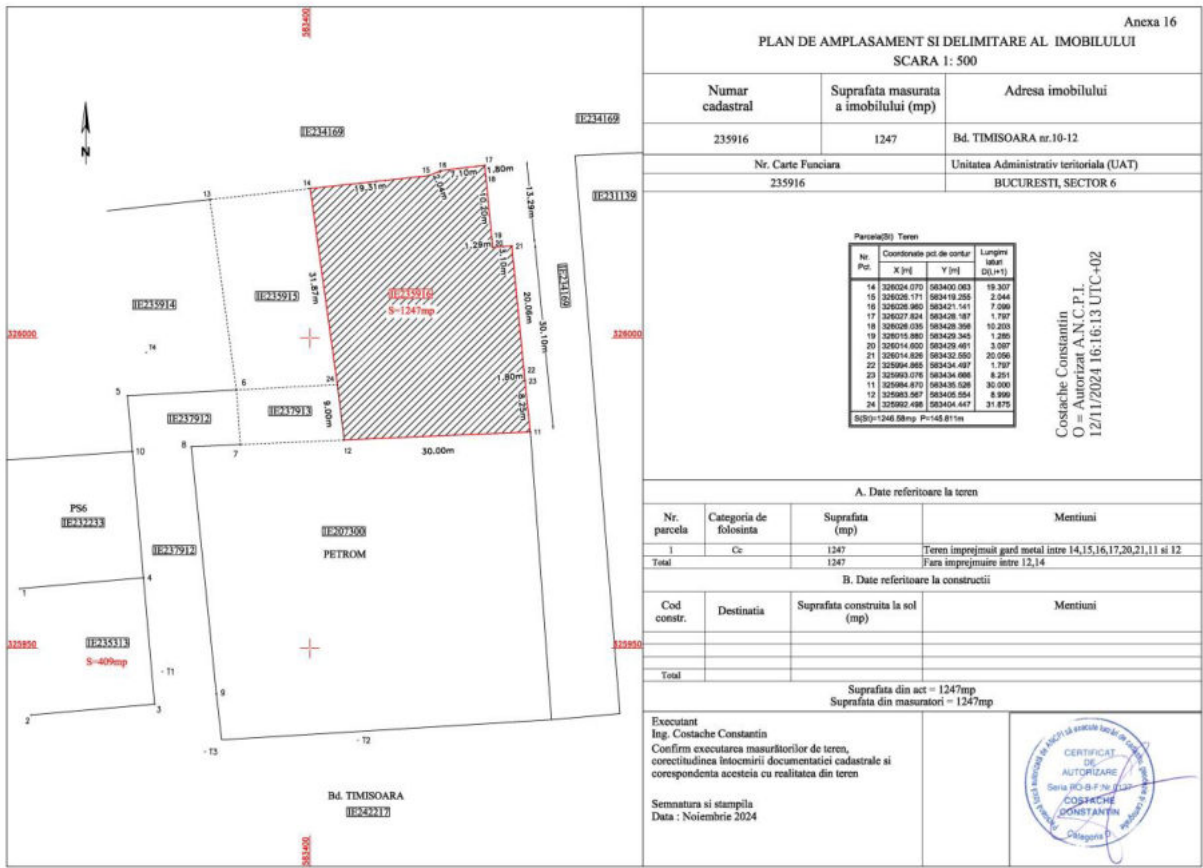
Apele pluviale ale incintei și zonelor pavate vor fi direcționate la o rețea locală de canalizare prevăzut cu un separator de hidrocarburi după care apele convenționale curate vor fi drenate la spațiul verde din apropiere.

Apele meteorice de pe acoperiș vor fi direcționate în spațiul verde din teren.

Încălzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice propuse. Întrucât nu este necesară climatizarea la nivel de spații locuite, temperatura de calcul este pentru a păstra spațiul la temperaturi pozitive pe timp friguros.

PREZENTAREA ZONEI

Suprafața terenului este de 1247,0 cf. acte de proprietate. S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;



Zona studiata are ca limite definite urmatoarele repere:

- la vest: învecinat cu proprietate private IE235915 și acces drum pe o lățime de 9,00ml IE237913.
- la nord: învecinat cu proprietate privată IE 234169 pe o lungime de 28,45ml;
- la sud: învecinat cu proprietate privată IE 207300 -Petrom pe o lungime de 30,0ml;
- la est: învecinat cu proprietate privată IE 234169 pe o lungime de 43,40ml – cale de acces.

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

INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în vestul orașului, în apropierea parcului “Timișoara”. În fața terenului există stația Petrom, iar la bulevard stația STB Sibiu 137.

Zona studiată este structurată. În P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4niveluri, în care POT maxim = 60%; CUT maxim = 2,5 pt. Înălțimi P+4E;

Starea fondului vegetal și a peisajului

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

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

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

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 1247,0 mp, cf. acte de proprietate, aparține în prezent dlui [redacted] persoană fizică autorizată conform C.V.C. autentificat de notarul public Irina Daniilescu sub nr. 1830/26.07.2024– este menționat faptul că accesul către b-dul Timișoara se face prin imobilele identificate cu numerele cadastrale 232233, 237912 și 237913.

Cu Încheierea nr. 78520/ 30.07.2024 se notează partaj, notarea faptului că imobilul face parte din patrimonial de afectățune al [redacted] prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de trecere a utilităților, a dreptului de intervenție și a dreptului de servitute publică în favoarea Municipiului București.

Circulații

Terenul se află în zona vest a municipiului aflându-se pe B-dul Timișoara. Accesul auto și pietonal principal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din drumul public aflat în vestul terenului cu un profil actual de aproximativ 6,00m carosabil plus trotuare de 1,50m -2,00. Cea mai apropiată stație de transport public se află în dreptul terenului pe B-dul Timișoara, care este deservită de linii de transport în comun.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apa-canal, electrice, gaze naturale, telecomunicatii, conform documentațiilor de specialitate anexate. Clădirea propusă se va racorda la rețelele aflate pe B-dul Timisoara.

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 1247,0 mp cf. acte de proprietate. Se solicită construire imobil locuințe colective cu $RH = S+P+4E+E5R$.

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

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință M3, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B. , parte componentă a viitorului PUD:

- Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcărilor amenajate la sol și subsol, calculul parcărilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006.
- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de acces.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se moderniza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6. Au fost propuse următoarele:

1. din planșa de Reglementări reiese faptul că: Prospectul propus prin P.U.Z. al străzii aflate în partea estică va avea o lățime de 14,50m compus dintr-un carosabil de 8,0m lățime pe sensuri diferite, trotuar de 3,00m pe partea cu Penny Market și trotuar de 3,50m pe partea cu Petrom. (dezvoltarea noului profil se va face păstrând limita de proprietate Penny Market). – a se vedea planșa 04- Reglementari Urbanistice.
2. Se va alocă o suprafață de ~ 105,13mp – 8,43% pentru cauză de utilitate publică.



extras PUZ sector 6

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

ELEMENTE DE REGULAMENT

Elemente de trasare a clădirii propuse:

față de limita de proprietate din nord clădirea propusă se va retrage la o distanță de 3,00ml;
față de limita de proprietate din vest clădirea propusă se va retrage la o distanță de 7,49ml;
față de limita de proprietate din sud clădirea propusă se va retrage la o distanță de 5,00ml;
față de limita de proprietate din partea estică, clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 2,30ml .

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza ca și acum, din drumul de trecere aflat în vest.

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

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR M3 – indicatori urbanistici

POT maxim admis 60% , propus 48,06%

CUT propus minim 2,50 , propus 2,59

RH S+P+4E+E5R

H maxim la atic = 19,75m

Funcțiunea propusă: locuințe colective

S construită totală = 599,40mp

S desfășurată = 3117,5mp + 106mp (teren afectat de circulații) = 3223,50mp

H maxim = 20,00m

POT propus minim = 48,06%

CUT propus minim = 2,59

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 1247,0mp				
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR M3	EXISTENT	PROPOS	TOTAL EXISTENT + PROPOS
Suprafata construita (SC)		0,0	599,40	599,40
Suprafata desfasurata (SD)		0,0	3117,5mp +106mp teren afectat de circulatii	3223,5
P.O.T.	60,0%	0,0%	48,06%	48,06%
C.U.T.	2,5	0,0	2,5 +0,09	2,59
RH maxim	P+4E+E5R	-	S+P+4E+E5R	S+P+4E+E5R
H atic			19,75m	19,75m
H maxim			20,00m	20,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	30%	7,41%	13,28% + 11.05%	31,74%
Spații verzi pe sol natural (mp)		92,45mp	165,55mp pe teren natural + 137,90 pe teren betonat	395,90
Nr. locuri de parcare estimate		-	53	53
S teren afectat de drum			105,13mp - 8,43%	105,13mp - 8,43%
S teren alei pietonale și carosabile		1154,55mp 92,59%		

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

POT maxim 60%

CUT maxim 2,5 pt. RH = P+4

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

Echiparea tehnico- edilitara

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

Categorii de costuri si beneficii ale investitiei

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

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

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

Construcția propusă va avea următoarele încadrări:

- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ "C" – conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/ 1997 (Anexa 3) și metodologiei specifice aprobată prin ordinul nr. 31/ N/1995 al MLPAT
- CLASA DE IMPORTANȚĂ III – potrivit Codului de proiectare seismică a construcțiile partea I, indicativ P100 – 1/2013
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC II – Cf. Normativul P 118/99

- CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: "C" – cf. Normativul P118 /99.

Perimetral clădirii propuse se vor realiza platforme din beton pentru circulația auto/ pietonală sau andocarea autovehiculelor.

Deșeurile rezultate din operațiunile de amenajare și construcție cât și cele rezultate din întreținerea și exploatarea construcției vor fi transportate la groapa de gunoi de către o societate abilitată, cu care beneficiarul va deține relații contractuale pe perioada lucrărilor de construcție.

CONCLUZII:

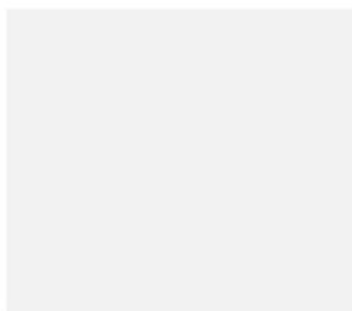
Proiectul elaborat în faza P.U.D. prevede la cerințele beneficiarului construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

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

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

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

Intocmit
urb.L.Oștelea





ADRESA	BULEVARDUL TIMISOARA, Nr. 10-12, Lot 3, Sector 6, BUCURESTI.		
BENEFICIAR	ZAHARIA SILVIU-MIHAI PERSOANA FIZICA AUTORIZATA		
PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA	S.C. DIAZOMA STUDIO S.R.L. Sediul: Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Timisoara, Nr. 103E, Corp A, Scara 2, Etaj 6, Ap. 147 J40/2173/2019, CUI: RO40668483, Tel : 0745 778 433 E-mail : tudor@diazoma.ro	DIAZOMA BUREAU DE ARHITECTURA	numar proiect: C73 din 14.11.2024.
PROIECTANT ARHITECTURA	S.C. OFFICE AIO S.R.L. Sediul: Strada Gorunului, Nr. 15, Parter, C1, Sat Snagov, Comuna Snagov, Judetul ILFOV. J25/4398/2024, CUI: 50245686, Tel : 0754 057 001 E-mail : ionutacod@gmail.ro	OFFICE AIO	
PROIECTANT STRUCTURA			
PROIECTANT INSTALATII			
sef proiect: arh. Tudor Boacsa			
proiectat: arh. Tudor Boacsa			
proiectat: arh. Ionut Oprea			
data elaborarii: noiembrie 2024			
ILUSTRARE DE TEMA PERSPECTIVA AERIANA			faza: P.U.D. + D.T.A.C. scara: 1:500 A02
Specialitatea: arhitectura			



categoria de importanta cf. HG 766/97:		C - normala	grad de rezistenta la foc cf. P118/99:		II
clasa de importanta cf. p100/1/2013:		III	categoria de risc la incendiu cf. P118/99:		risc mic
PROIECT		CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+Et. 5 retras.			
ADRESA		BULEVARDUL TIMISOARA, Nr. 10-12, Lot 3, Sector 6, BUCURESTI.			
BENEFICIAR		ZAHARIA SILVIU-MIHAI PERSOANA FIZICA AUTORIZATA			
PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA		S.C. DIAZOMA STUDIO S.R.L. Sediul: Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Timisoara, Nr. 103E, Corp A, Scara 2, Etaj 6, Ap. 147 J40/2173/2019, CUI: RO40866483, Tel : 0745 778 438 E-mail : tudor@diazoma.ro			numar proiect: C73 din 14.11.2024.
PROIECTANT ARHITECTURA		S.C. OFFICE AIO S.R.L. Sediul: Strada Gorunului, Nr. 15, Parter, C1, Sat Snagov, Comuna Snagov, Judetul ILFOV. J23/4398/2024, CUI: 59245696, Tel : 0754 057 001 E mail : ionutscad@gmail.ro			
PROIECTANT STRUCTURA					
PROIECTANT INSTALATII					
sef proiect: arh. Tudor Boacsa					faza: P.U.D. + D.T.A.C.
proiectat: arh. Tudor Boacsa					scara: 1:500
proiectat: arh. Ionut Oprea					A03
data elaborarii: noiembrie 2024		Specialitatea: arhitectura			



categoria de importanta cf. HG 766/97:		C - normala	grad de rezistenta la foc cf. P118/99:		II
clasa de importanta cf. p100/1/2013:		III	categoria de risc la incendiu cf. P118/99:		risc mic
PROIECT	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+Et. 5 retras.				
ADRESA	BULEVARDUL TIMISOARA, Nr. 10-12, Lot 3, Sector 6, BUCURESTI.				
BENEFICIAR	ZAHARIA SILVIU-MIHAI PERSOANA FIZICA AUTORIZATA				
PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA	S.C. DIAZOMA STUDIO S.R.L. Sediu: Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Timisoara, Nr. 103E, Corp A, Scara 2, Etaj 6, Ap. 147 J40/2173/2019, CUI: RO40696483, Tel : 0745 778 438 E-mail : tudor@diazoma.ro			D I A Z O M A Bucuresti - Romania	
PROIECTANT ARHITECTURA	S.C. OFFICE AIO S.R.L. Sediu: Strada Gornului, Nr. 15, Parter, C1, Sat Snagov, Comuna Snagov, Judetul ILFOV. J23/4398/2024, CUI: 50245668, Tel : 0754 057 001 E-mail : ionutacad@gmail.ro			numar proiect: C73 din 14.11.2024.	
PROIECTANT STRUCTURA					
PROIECTANT INSTALATII					
sef proiect: arh. Tudor Boacsa					
proiectat: arh. Tudor Boacsa					
proiectat: arh. Ionut Oprea					
data elaborarii: noiembrie 2024					
		ILUSTRARE DE TEMA PERSPECTIVA AERIANA			faza: P.U.D. + D.T.A.C. scara: 1:500 A04
		Specialitatea: arhitectura			



categoria de importanta cf. HG 766/97:		C - normala	grad de rezistenta la foc cf. P118/99:		II
clasa de importanta cf. p100/1/2013:		III	categoria de risc la incendiu cf. P118/99:		risc mic
PROIECT	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+Et. 5 retras.				
ADRESA	BULEVARDUL TIMISOARA, Nr. 10-12, Lot 3, Sector 6, BUCURESTI.				
BENEFICIAR	ZAHARIA SILVIU-MIHAI PERSOANA FIZICA AUTORIZATA				
PROIECTANT GENERAL ARHITECTURA	S.C. DIAZOMA STUDIO S.R.L. Sediul: Bucuresti, Sectorul 6, Bulevardul Timisoara, Nr. 103E, Corp A, Scara 2, Etaj 6, Ap. 147 J40/2173/2019, CUI: RO40666483, Tel : 0745 778 438 E-mail : tudor@diazoma.ro			D I A Z O M A Bucuresti	
PROIECTANT ARHITECTURA	S.C. OFFICE AIO S.R.L. Sediul: Strada Gorunului, Nr. 15, Parter, C1, Sat Snagov, Comuna Snagov, Judetul ILFOV, J23/4398/2024, CUI: 60245686, Tel : 0754 057 001 E-mail : ionutac@gmail.ro			Office AIO ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 3915	
PROIECTANT STRUCTURA					
PROIECTANT INSTALATII					
sef proiect: arh. Tudor Boacsa			faza: P.U.D. + D.T.A.C.		
proiectat: arh. Tudor Boacsa			scara: 1:500		
proiectat: arh. Ionut Oprea			A05		
data elaborarii: noiembrie 2024			Specialitatea: arhitectura		



ILUSTRARE DE TEMA
PERSPECTIVA AERIANA

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1066/112T din 31.10. 2024

ÎN SCOPUL: construire imobil locuințe colective cu regim de S+P+4E +Et. 5 retras.

Ca urmare a Cererii adresate de _____,
cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna București , satul / sectorul 6 , cod poștal _ _ , str.
nr. _ _ , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ ap. _ _ cam _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr.
60293 din 27.08.2024 ,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , b-dul
Timișoara nr. 10-12 , lot 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 Actului de partaj autentificat de notarul public Irina Daniilescu sub nr. 1830/26.07.2024 - intabulat în Cartea funciară
nr. 235916 cu Încheierea nr. 78520/30.07.2024 (partaj, notarea faptului că imobilul face parte din patrimoniul de afecțiune al
ZAHARIA SILVIU-MIHAI P.F.A.), P.F.A. ZAHARIA SILVIU-MIHAI deține teren în suprafață de 1.247 mp, număr cadastral
235916, pentru care se folosește nr. 10-12 pe b-dul Timișoara.

Atenție: Conform Actului de partaj autentificat de notarul public Irina Daniilescu sub nr. 1830/26.07.2024, este menționat faptul
că accesul către b-dul Timișoara se face prin imobilele identificate cu numerele cadastrale 232233, 237912 și 237913.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 1.247 mp.

Se solicită: construire imobil locuințe colective cu regim de S+P+4E +Et. 5 retras.

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 A.

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.

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi
stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiune de locuințe în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu**
(P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a
acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a
terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea
spațiilor publice.

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

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.

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

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea
amplasării postului de transformare.

Nr. înreg. **60293** din **27.08.2024**

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale; realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a 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. Parcare și garare se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru 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. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

☒ aviz Brigada Rutieră

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

☒ telefonizare - S.C. Orange România 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 numerotare (atribuire număr postal);

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

☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ 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.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 22,00 lei, conform Chitanței nr. - din 27.08.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

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,

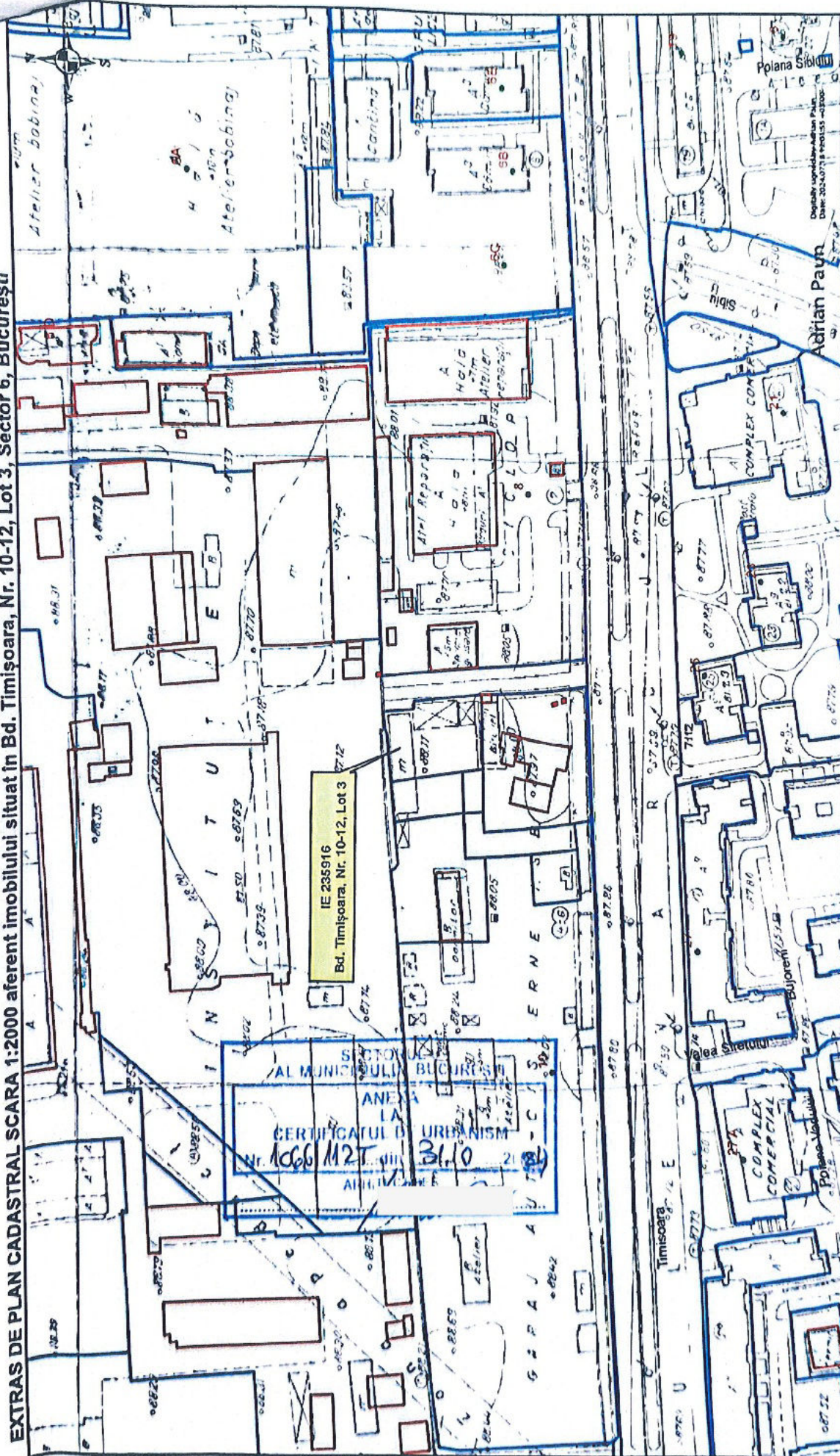
L.S.

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. 60293 din 27.08.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Bd. Timișoara, Nr. 10-12, Lot 3, Sector 6, București



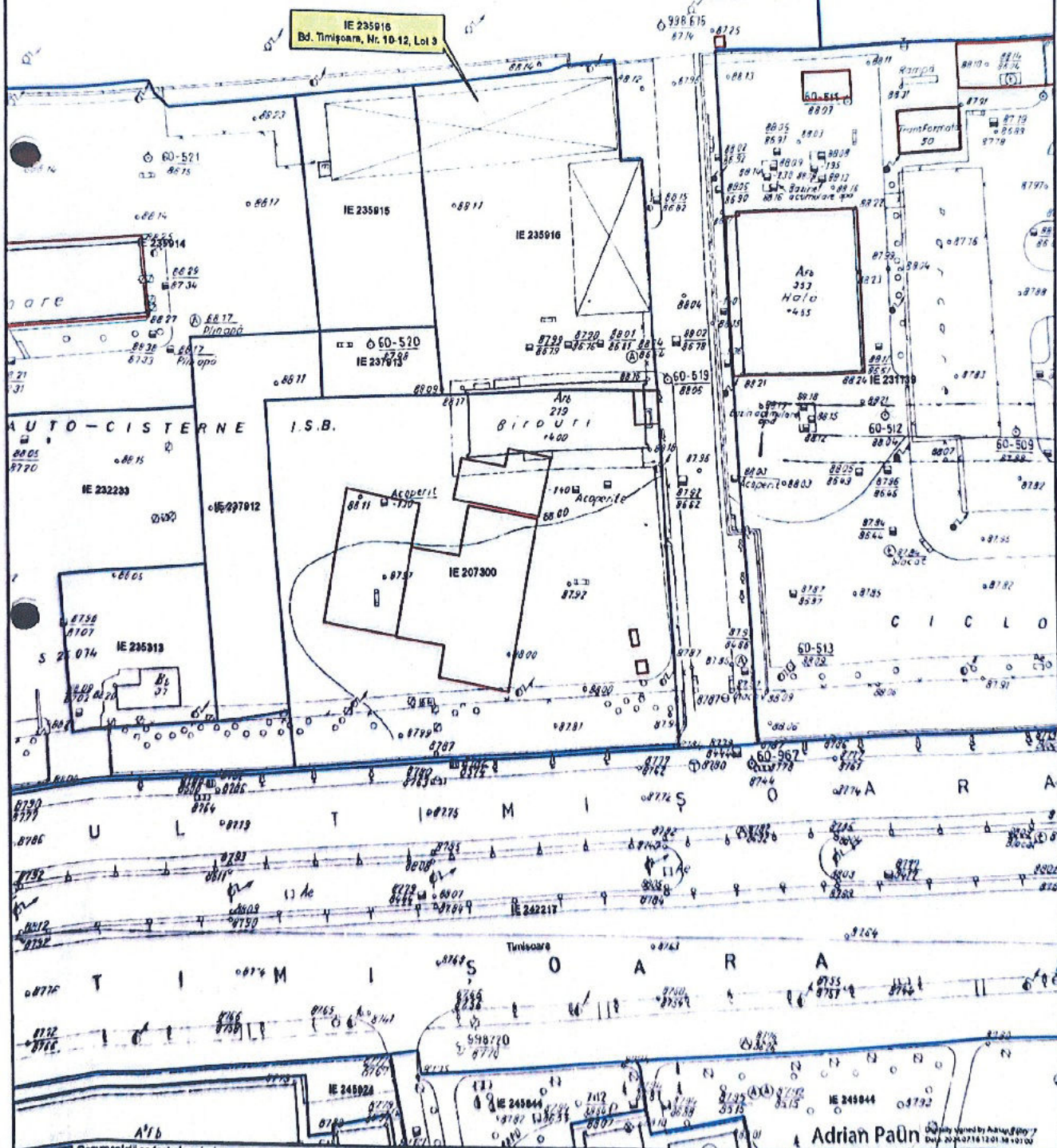
OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA

Data: 18.07.2024

Intocmit: Adrian Păun

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

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1066/1127 din 31.10.2024
ARHITECT
IE 234169



Documentul cadastral este
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară

Adrian Paun
OCPI Bucuresti, Bd. Expozitie, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 18.07.2024
Inscrisit Adrian Paun