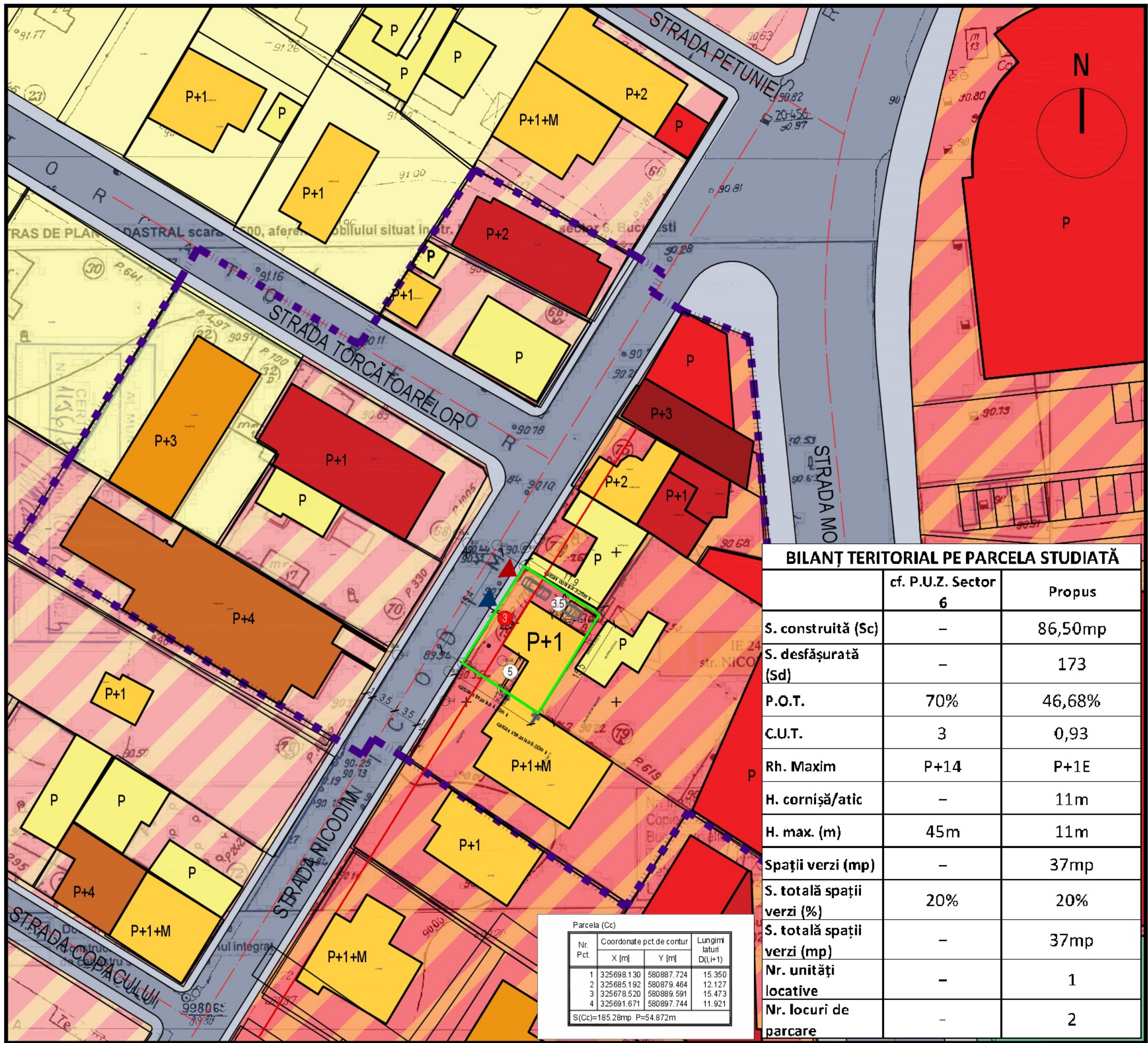




5

P.U.D

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Str. Nicodim, nr. 22, Sector 6, București

NR. CAD. 247792

SC. 1 : 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
-
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUD

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CONSTRUCȚII

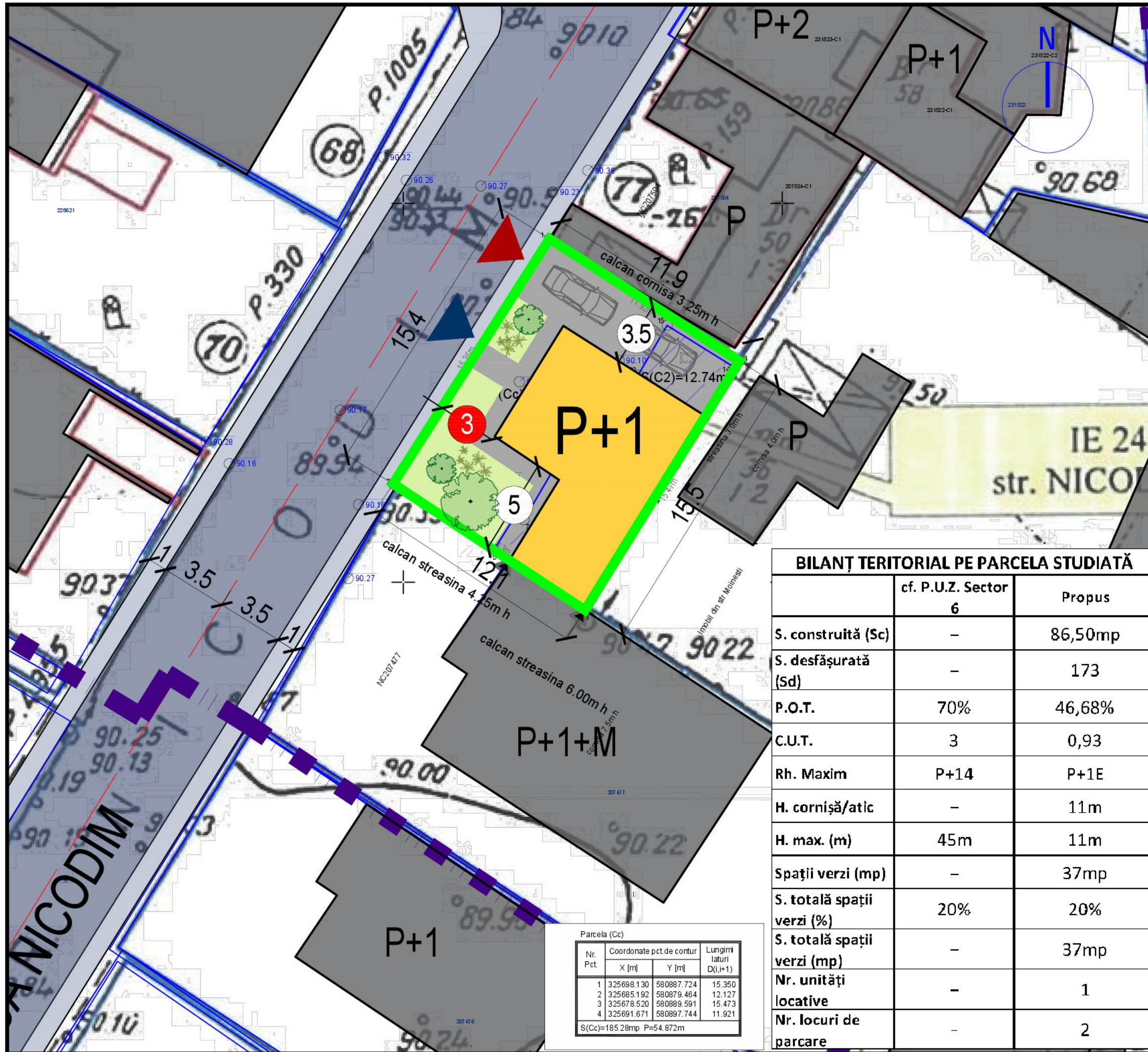
RETRAGERI

ACCESURI TEREN

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ		
	cf. P.U.Z. Sector 6	Propus
S. construită (Sc)	–	86,50mp
S. desfășurată (Sd)	–	173
P.O.T.	70%	46,68%
C.U.T.	3	0,93
Rh. Maxim	P+14	P+1E
H. cornișă/atic	–	11m
H. max. (m)	45m	11m
Spații verzi (mp)	–	37mp
S. totală spații verzi (%)	20%	20%
S. totală spații verzi (mp)	–	37mp
Nr. unități locative	–	1
Nr. locuri de parcare	–	2

Parcela (Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325698.130	580887.724	15.350
2	325685.192	580879.464	12.127
3	325678.520	580889.591	15.473
4	325691.671	580897.744	11.921
S(Cc)=185.28mp P=54.872m			

S.C. ARIA42 STUDIO SRL		J40/9280/15.06.2017
Proiect nr. 1/2025	PUD Demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejurire teren, racordare și bransare la utilități str. Nicodim, nr. 22, sector 6, București	
Inițiator		
Proiectat	arh. Timur MIHĂILESCU	
Desenat	urb. Ioana-Ramona ZANFIR	
Desenat	arh. Gabriela ȘOPTĂREANU	
Desenat	urb. Sergiu-Mihai BANCUI-CALU	
Desenat	urb. Ionuț-Daniel STOICA	
Planșa 5	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:500



8

SC. 1 : 200

P.U.D

LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Str. Nicodim, nr. 22, Sector 6, București

NR. CAD. 247792

MOBILARE

URBANISTICĂ

LIMITE

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUD

AX STRADĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CIRCULAȚII PIETONALE

CIRCULAȚII CAROSABLE

CONSTRUCȚII

CONSTRUCȚII EXISTENTE

EDIFICABIL PROPUȘ P+1E

SUPRAFAȚĂ PAVATĂ

SPAȚIU VERDE

RETRAGERI

RETRAGERI OBLIGATORII

RETRAGERI MINIME

ACCESURI TEREN

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

PARCAJ AUTO

S.C. ARIA42 STUDIO SRL

J40/9280/15.06.2017

Proiect nr. 1/2025

PUD Demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejurire teren, racordare și branșare la utilități str. Nicodim, nr. 22, sector 6, București

Inițiator

Proiectat

arh. Timur MIHĂILESCU

Desenat

urb. Ioana-Ramona ZANFIR

Desenat

arh. Gabriela ȘOPTĂREANU

Desenat

arh. Ioana VELESCU

Desenat

urb. Sergiu-Mihai BANCUI-CALU

Desenat

urb. Ionuț-Daniel STOICA

Planșa 8

MOBILARE URBANISTICĂ

SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ		
	cf. P.U.Z. Sector 6	Propus
S. construită (Sc)	–	86,50mp
S. desfășurată (Sd)	–	173
P.O.T.	70%	46,68%
C.U.T.	3	0,93
Rh. Maxim	P+14	P+1E
H. cornișă/atic	–	11m
H. max. (m)	45m	11m
Spații verzi (mp)	–	37mp
S. totală spații verzi (%)	20%	20%
S. totală spații verzi (mp)	–	37mp
Nr. unități locative	–	1
Nr. locuri de parcare	–	2

Parcela (Cc)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325698.130	580887.724	15.350
2	325685.192	580879.464	12.127
3	325678.520	580889.591	15.473
4	325691.671	580897.744	11.921
S(Cc)=185.28mp P=54.872m			



MEMORIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. NICODIM, NR. 22,
SECTORUL 6, BUCUREȘTI**

**ELABORATOR
S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.**

**DATA
IUNIE 2025**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare documentație de urbanism P.U.D. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E -str. NICODIM, NR. 22, SECTOR 6, BUCUREȘTI
BENEFICIAR:	
PROIECT NR.:	1/2025
DATA:	IUNIE 2025
ELABORATOR:	S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L. București Sector 2 Strada Austrului Nr. 42
ÎNTOCMIT:	arh. urb. Timur MIHĂILESCU urb. Ioana-Ramona ZANFIR arh. Gabriela ȘOPTĂREANU urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU stud. urb. Daiana Valentina VOICU

CUPRINS

CAPITOL 1	INTRODUCERE	4
1.1.	<i>Date de recunoaștere a documentației</i>	4
1.2.	<i>Obiectul lucrării</i>	4
CAPITOL 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	4
2.1.	<i>Concluzii din documentații deja elaborate</i>	4
2.2.	<i>Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public</i>	5
CAPITOL 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ	5
3.1.	<i>Accesibilitatea la căile de comunicație</i>	5
3.2.	<i>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</i>	5
3.3.	<i>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere</i>	5
3.4.	<i>Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic</i>	5
3.5.	<i>Destinația clădirilor</i>	5
3.6.	<i>Tipuri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor</i>	6
3.7.	<i>Accidente de teren</i>	6
3.8.	<i>Analiza fondului construit existent</i>	6
3.9.	<i>Echipare existentă</i>	6
CAPITOL 4	REGLEMENTARE	6
4.1.	<i>Obiectivele noi solicitate prin tema-program</i>	6
4.2.	<i>Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor</i>	7
4.3.	<i>Principii de compoziție</i>	7
4.4.	<i>Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (profituri transversale caracteristice)</i>	7
4.5.	<i>Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei</i>	8
4.6.	<i>Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi</i>	9
4.7.	<i>Procentul de ocupare a terenurilor</i>	9
4.8.	<i>Coeficientul de utilizare a terenurilor</i>	9
4.9.	<i>Regimul de construire</i>	9
4.10.	<i>Bilanț teritorial</i>	10
4.11.	<i>Asigurarea utilităților</i>	10
CAPITOL 5	CONCLUZII	11



CAPITOL 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	Elaborare documentație de urbanism P.U.D. -CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E -str. NICODIM, NR. 22, SECTOR 6, BUCUREȘTI
BENEFICIAR:	
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L. București Sector 2 Strada Austrului Nr. 42
DATA ELABORĂRII:	IUNIE 2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul cu o suprafață de 185,00 mp care a generat P.U.D. - ul, situat în București, Sector 6, Str. Nicodim, nr.22, nr. cad. 247792, aparținând d-lui Negrilă Mihai.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune demolarea construcțiilor existente C1 și C2. Construcția nou propusă va adăposti funcțiunea de locuință cu un regim final de P+1E. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Locuința proiectată răspunde cerințelor actuale de confort, siguranță și eficiență, fiind destinată uzului permanent al unei familii.
- Propunerea este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei, respectă regimul de înălțime și indicatorii urbanistici specifici (POT, CUT, retrageri).
- Terenul permite amplasarea construcției în condiții optime, iar infrastructura existentă asigură posibilitatea racordării la rețelele edilitare.
- Soluția propusă urmărește integrarea armonioasă în contextul construit, cu respectarea caracterului arhitectural al zonei.
- Terenul dispune de acces din strada Nicodim.

Zona se află în intravilan. Conform **P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, imobilul este situat în zona M2 – subzonă mixtă cu clădiri situate în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. Categoria de folosință actuală a terenului este de curți construcții.

CAPITOL 2 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în intravilanul Municipiului București.

Conform reglementărilor urbanistice **din P.U.Z. Coordonator Sector 6**, imobilul se încadrează în zona **M2 – subzonă mixtă**, destinată clădirilor situate în afara zonelor protejate, cu regim de construire **continuu sau discontinuu** și cu **înălțimi maxime admise de P+14 niveluri**, cu posibilitatea realizării unor accente înalte.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Nu este cazul.

CAPITOL 3 SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal și carosabil către terenul care a generat documentația P.U.D. se realizează din strada Nicodim, arteră ce face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în administrarea A.D.P.D.U. Sector 6.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Potrivit Extrasului de Carte Funciară nr. 247792, terenul analizat prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Detaliu are o formă regulată și o suprafață de 185,00 mp conform actului de vânzare cumpărare autentificat prin încheiere de autentificare nr. 475 din 02.10.2024, respectiv 185,29 mp conform măsurătorilor. Acesta este situat în Municipiul București, Sector 6, pe strada Nicodim, nr. 22, nr. cad. 247792, fiind delimitat de următoarele repere:

- Nord-Vest – drum de acces, strada Nicodim;
- Sud-Est – proprietate privată cu acces din strada Moinești;
- Nord-Est – proprietate privată, număr cadastral 207504;
- Sud-Vest – proprietate privată, număr cadastral 207477.

Terenul se află în intravilanul Municipiului București, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul analizat sunt edificate două construcții existente:

- **Construcția nr. 1**, identificată cu numărul cadastral **247792-C1**, are destinația de locuință, cu o suprafață construită la sol de 59,10 mp și regim de înălțime P (parter);
- **Construcția nr. 2**, identificată cu numărul cadastral **247792-C2**, are destinația de anexă – magazie, cu o suprafață construită la sol de 12,70 mp și regim de înălțime P (parter).

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată preponderent de construcții cu funcțiune rezidențială, având un regim de înălțime redus și o stare generală bună de întreținere.

3.5. Destinația clădirilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona: Zona se află în intravilanul municipiului București. Categoria de folosință a terenul fiind curți-construcții. Potrivit P.U.Z. Coordonator Sector 6, terenul se află în totalitate în intravilanul municipiului București.

Relaționări între funcțiuni: Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 zona se află în subzona M2 – subzonă mixtă cu clădiri situate în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

3.6. Tipuri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor

Pentru zona propusă în suprafața de 185,00 mp din acte și 185,29 mp din măsurători s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (lot pe care urmează să fie amplasată locuința unifamilială).

3.7. Accidente de teren

În urma analizei realizate la nivelul municipiului, pe baza informațiilor furnizate de Comisia Municipală pentru apărare împotriva inundațiilor și alunecărilor de teren, s-a constatat că:

- nu sunt identificate zone cu potențial risc de alunecări de teren.

3.8. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este alcătuit preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime redus, imobilele aflându-se, în general, într-o stare tehnică bună spre medie.

3.9. Echipare existentă

Alimentarea cu apă potabilă

Amplasamentul studiat beneficiază de racord la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Zona dispune, în prezent, de rețea publică de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere.

Alimentarea cu energie termică

În zona analizată nu există rețea centralizată de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul nu este deservit de rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Zona este racordată la Sistemul Energetic Național prin intermediul stațiilor de transformare locale.

Iluminat public

Rețeaua de iluminat public este prezentă în zonele centrale ale localităților, utilizând corpuri de iluminat cu lămpi de mercur sau sodiu, montate pe stâlpi de joasă tensiune.

Telecomunicații

Municipiul București este deservit de rețele de telecomunicații care asigură legături urbane, interurbane și internaționale. În zona amplasamentului analizat nu sunt prezente rețele de telecomunicații aeriene sau subterane.

CAPITOL 4 REGLEMENTARE

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

- Terenul se află în intravilanul municipiului București, într-o zonă aflată în dezvoltare predominant rezidențială;

- Zona este echipată edilitar, beneficiind de rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și telecomunicații;
- Accesibilitatea rutieră este favorabilă, terenul fiind amplasat în proximitatea unor artere importante de circulație;
- Drumurile de incintă sunt amenajate, iar accesul direct se realizează facil din strada Nicodim.

Oportunitatea investiției

Terenul analizat este reglementat prin **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat prin **H.C.G.M.B. nr. 278/2013**, cu modificările și completările ulterioare aduse prin **H.C.G.M.B. nr. 293/2013** și **H.C.G.M.B. nr. 2/2016**. Conform acestor reglementări, amplasamentul se află în **subzona M2** – zonă mixtă, caracterizată prin clădiri situate în afara zonelor protejate, cu regim de construire continuă sau discontinuu și înălțimi maxime admise de P+14 niveluri, inclusiv cu posibilitatea realizării de accente înalte.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se propune reglementarea unui teren cu suprafața de 185,00 mp (conform măsurătorilor: 185,29 mp), având ca obiect:

- Demolarea construcțiilor existente (C1 și C2);
- Construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E;
- Împrejmuirea terenului;
- Racordarea și branșarea la rețelele edilitare existente.

4.2. Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație are ca obiect desființarea construcțiilor existente C1 și C2 și edificarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E. Funcțiunea propusă este rezidențială – locuință individuală, compatibilă cu reglementările urbanistice aplicabile zonei.

Accesul pietonal și carosabil la imobil se va realiza din strada Nicodim, care face legătura cu rețeaua stradală existentă. Amplasarea construcției pe parcelă va respecta retragerile minime prevăzute de reglementările locale, iar volumul propus va fi armonizat cu specificul zonei și dimensiunile terenului.

4.3. Principii de compoziție

Din punct de vedere compozițional, volumul propus al locuinței va fi amplasat spre latura sud-vestică a parcelei, urmărind parțial linia calcanului existent și fiind ulterior retras la minimum 5,00 m, în conformitate cu principiile de aliniere și integrare în contextul imediat.

Față de limita de proprietate nord-vestică, clădirea va fi amplasată la o distanță de 3,00 m, în timp ce pe latura sud-estică se va situa direct pe limită (0,00 m), conform reglementărilor privind construcțiile în regim de calcan. Pe latura nord-estică, distanța față de vecinătate va fi de minimum 3,50 m, asigurând relația optimă cu fondul construit învecinat.

Toate retragerile față de limitele de proprietate sunt stabilite astfel încât elementele constructive să nu depășească limitele parcelei – nici în plan orizontal, nici vertical – respectând integral normele de ocupare și utilizare a terenului. Astfel, se asigură o conformare coerentă a construcției, în armonie cu specificul amplasamentului și cu reglementările urbanistice aplicabile.

4.4. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (profituri transversale caracteristice)

Accesul auto și pietonal către parcelă se realizează dinspre latura nord-vest, direct din strada Nicodim, asigurând o conectivitate eficientă cu rețeaua rutieră existentă. Intrarea în incintă se face printr-o poartă auto culisată, cu deschidere spre interiorul proprietății, soluție care contribuie la optimizarea spațiului disponibil și la creșterea siguranței în exploatare.

Pentru deservirea locuinței din punct de vedere al parcării, au fost prevăzute două locuri de parcare în interiorul parcelei, amplasate astfel încât să nu afecteze fluxurile pietonale.

4.5. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Proiectul propus are în vedere o abordare responsabilă și sustenabilă privind integrarea în contextul natural existent, cu minimizarea impactului asupra factorilor de mediu atât în faza de execuție, cât și în perioada de exploatare.

Impactul asupra mediului

1. Etapa de execuție

Pe durata realizării ansamblului, pot apărea efecte temporare precum: praf, zgomot, vibrații și deșeuri provenite din activitățile de șantier. Acestea vor fi monitorizate și gestionate corespunzător, conform normelor de protecție a mediului.

2. Etapa de exploatare

În faza de utilizare a ansamblului, impactul estimat este redus, constând în principal în emisii ocazionale generate de traficul auto și în producerea de deșeuri menajere, gestionabile prin sistemul local de salubritate.

Calitatea aerului

- În faza de construcție, calitatea aerului poate fi afectată punctual de funcționarea utilajelor și de activitățile de șantier (emisii de noxe, pulberi, praf de ciment etc.).
- Emisiile sunt însă de scurtă durată și se dispersează rapid în atmosferă.
- În faza de exploatare, traficul redus aferent utilizării locuinței va genera un impact nesemnificativ asupra calității aerului.

Zgomot și poluare sonoră

- Sursele de zgomot identificate sunt cele asociate lucrărilor de construcție și, ulterior, traficul auto de mică intensitate.
- Nivelul general al zgomotului este redus și se încadrează în limitele admise de legislația în vigoare.

Poluarea apei

- Proiectul nu afectează calitatea fizico-chimică sau biologică a apelor de suprafață și subterane.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua publică de canalizare, fiind exclus riscul deversării necontrolate.
- Nu sunt prevăzute activități care să genereze riscuri radiologice sau chimice.

Poluarea solului

- În etapa de execuție se vor respecta măsuri stricte de protecție a solului: depozitarea materialelor va fi controlată, iar circulația utilajelor va fi canalizată pe căi special amenajate.
- Ocuparea temporară a terenurilor se va face doar cu acordul deținătorilor, iar acestea vor fi redată în stare inițială după finalizarea lucrărilor.
- În faza de exploatare, apele uzate menajere vor fi direcționate exclusiv în sistemul de canalizare, fiind prevenită poluarea accidentală a solului.
- Nu sunt utilizate substanțe chimice sau radioactive, iar gestionarea deșeurilor menajere se va face conform legislației.

Gestionarea deșeurilor

- În etapa de construcție vor rezulta deșeuri din materiale de construcții (beton, metal, lemn, plastic etc.), care vor fi evacuate prin serviciul de salubritate local, în baza unui contract dedicat.
- Se va urmări reducerea cantității de deșeuri, sortarea și reciclarea acestora acolo unde este posibil.
- În faza de exploatare, deșeurile menajere vor fi colectate, sortate și evacuate în mod selectiv, conform unui contract de prestări servicii cu operatorul local.

Afectarea biodiversității

- Impactul asupra vegetației în timpul construcției este considerat nesemnificativ, datorită duratei medii a lucrărilor și dispersiei naturale a emisiilor.
- În faza de exploatare, nivelul de substanțe fitotoxice în atmosferă se va menține sub pragurile admise, neafectând vegetația locală.
- Nu sunt prevăzute intervenții care să afecteze habitatul sau fauna.

Zone naturale protejate

- În proximitatea amplasamentului nu sunt identificate arii naturale protejate sau situri de interes conservativ, astfel că proiectul nu generează un impact asupra patrimoniului natural.

4.6. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Amenajarea peisagistică propusă în cadrul ansamblului urmărește atât integrarea armonioasă în contextul urban, cât și îmbunătățirea calității mediului prin introducerea unui sistem coerent de spații verzi.

Soluția propusă cuprinde următoarele categorii de plantații:

- **Plantații ornamentale**, amplasate în proximitatea construcțiilor, cu rol estetic și ambiental. Acestea vor include specii decorative variate – arbori, arbuști și flori – alese pentru coloristică, înălțime și sezon de înflorire, contribuind la îmbunătățirea microclimatului și calității spațiului construit;
- **Plantații de protecție**, dispuse perimetral față de incintă și de-a lungul arterelor de circulație, având rolul de filtrare a particulelor din aer, reducerea zgomotului și crearea unui tampon verde între circulațiile auto și zonele locuite.

Amenajarea spațiilor verzi va fi realizată cu respectarea prevederilor din legislația în vigoare privind protecția mediului și dezvoltarea durabilă, asigurând o întreținere facilă și o adaptare optimă la condițiile climatice locale.

4.7. Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. = 46,68%

4.8. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. = 0,93mp ADC/mp teren

4.9. Regimul de construire

P.O.T. = 46,68%

C.U.T. = 0,93 mp ADC/mp teren

Rh max. = P+1E

H. maxim cornișă/atic = 11,00 metri

4.10. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ		
	cf. P.U.Z. Sector 6	Propus
S. construită (Sc)	–	86,50mp
S. desfășurată (Sd)	–	173
P.O.T.	70%	46,68%
C.U.T.	3	0,93
Rh. Maxim	P+14	P+1E
H. cornișă/atic	–	11m
H. max. (m)	45m	11m
Spații verzi (mp)	–	37mp
S. totală spații verzi (%)	20%	20%
S. totală spații verzi (mp)	–	37mp
Nr. unități locative	–	1
Nr. locuri de parcare	–	2

4.11. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă potabilă va acoperi:

- consumul menajer al viitorilor utilizatori;
- udarea spațiilor verzi amenajate în incintă;
- operațiuni de întreținere și igienizare a drumurilor interioare.

Excedentul de apă va fi evacuat în sistemul public de canalizare.

Calculul consumului va fi realizat conform normativelor SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 și STAS 1846-90, iar alimentarea se va realiza prin racord la rețeaua publică de distribuție a municipiului București.

Soluția tehnică va fi avizată de către Administrația Națională Apele Române și Agenția pentru Protecția Mediului, iar lucrările se vor executa pe baza unui proiect întocmit de o firmă specializată autorizată.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile interioare și vor fi evacuate controlat în rețeaua publică de canalizare a municipiului București.

Soluția tehnică va fi supusă avizării de către instituțiile competente și va fi implementată în baza unui proiect de specialitate.

Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice vor fi colectate de pe acoperișuri prin burlane, cu scurgere gravitațională spre rigole și platforme impermeabilizate. Panta naturală a terenului favorizează drenajul, iar excesul de apă va fi colectat în rigole prevăzute cu separatoare de hidrocarburi, înainte de a fi evacuat în rețeaua publică.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Încălzirea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice individuale pe gaz, proiectată pentru a acoperi integral necesarul termic al construcției. Racordarea la rețeaua de gaze se va face cu respectarea reglementărilor în vigoare și pe baza avizului operatorului de distribuție.

Alimentare cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică se va realiza din rețeaua de medie tensiune existentă în zonă, cu posibilitatea extinderii acesteia în sistem L.E.A. (linie electrică aeriană) și ulterior L.E.S. (linie electrică subterană) până la locul de consum.

Pentru un serviciu energetic sigur și eficient, soluția tehnică va respecta următoarele principii:

- parametrii de alimentare vor respecta standardele naționale în vigoare;
- postul de transformare (tip PCZ) va fi amplasat strategic în centrul de sarcină al zonei;
- racordurile electrice vor fi dimensionate pentru a permite variații ale consumului;
- dimensionarea instalațiilor va fi realizată în baza unui chestionar energetic specific.

Iluminatul public

În conformitate cu avizul Agenției pentru Protecția Mediului, se va prevedea sistem de iluminat public cu corpuri de iluminat de joasă intensitate – stâlpi cu flux de 3,70 m sau corpuri de tip „pitic”, care vor limita dispersia luminii în afara incintei.

Rețele de telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații se va extinde astfel încât să deservească toate construcțiile noi.

Racordul la rețeaua de telecomunicații se va realiza pe baza unui proiect tehnic separat, întocmit de o firmă acreditată și avizat de Direcția de Telecomunicații București.

CAPITOL 5 CONCLUZII

Obiectivul propus – locuință individuală – se încadrează în prevederile Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 al Municipiului București. Necesitatea elaborării prezentei documentații urbanistice a rezultat din obligația de a stabili în mod detaliat regulile de amplasare a construcției pe parcelă, precum și modalitatea de asigurare a accesului auto și pietonal.

Realizarea ansamblului poate fi etapizată, în funcție de un program de implementare ce va fi stabilit de comun acord cu beneficiarul investiției.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu solicitările și obiectivele formulate de beneficiar, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Pentru implementarea reglementărilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), sunt necesare următoarele măsuri:

- Elaborarea documentației tehnico-economice de investiție, conform unui program de dezvoltare stabilit;

- Obținerea autorizației de construire pentru obiectivele propuse, cu respectarea condițiilor de funcționalitate și a regimului urbanistic reglementat;
- Respingerea solicitărilor de construire în zonă care contravin reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.D., pentru a asigura coerența dezvoltării urbanistice.

Întocmit,
Urb. Ioana-Ramona Zafir
Verificat,
Arh. Urb. Timur Mihăilescu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1196/8H din 10.12 2024

ÎN SCOPUL: demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, racordare și branșare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, str. Nicodim nr. 22, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 81761 din 14.11.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Nicodim nr. 22, 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 Alexandru Buje sub nr. 475/02.10.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 247792 cu Încheierea nr. 103169/08.10.2024 (convenție), _____ deține imobilul (construcție - număr cadastral 247792-C1, anexă - număr cadastral 247792-C2 și teren în suprafață de 185 mp, număr cadastral 247792) situat în str. Nicodim nr. 22.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Nicodim - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 185 mp.

Se solicită: demolare C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, racordare și branșare la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona M2 - subzonă mixtă cu clădiri situate în afara limitelor zonei protejate având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului 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 = 3,0 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, se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

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

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 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.

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.

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 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 schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Nr. înreg. **81761** din **14.11.2024**

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă - se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

• **Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): În vederea autorizării lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de bransare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

Notă (3): 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 ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilui, 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.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ 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,

CIPRIAN CIUCU



SECRETAR GENERAL,

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 7,00 lei, conform O.P. nr. - din 07.11.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 16.12.2024

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 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,

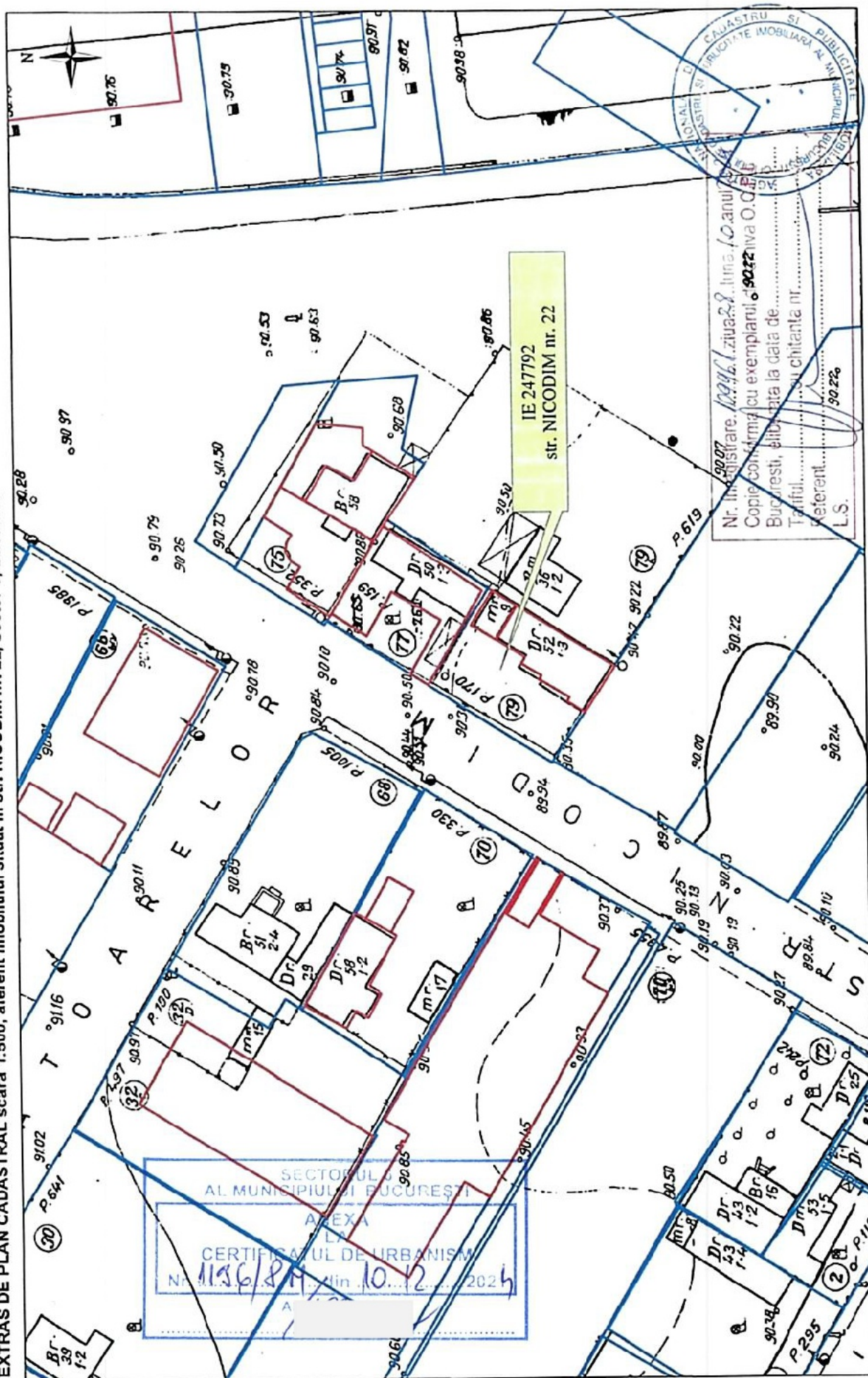
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 81761 din 14.11.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500, aferent imobilului situat in str. NICODIM nr. 22, sector 6, Bucuresti



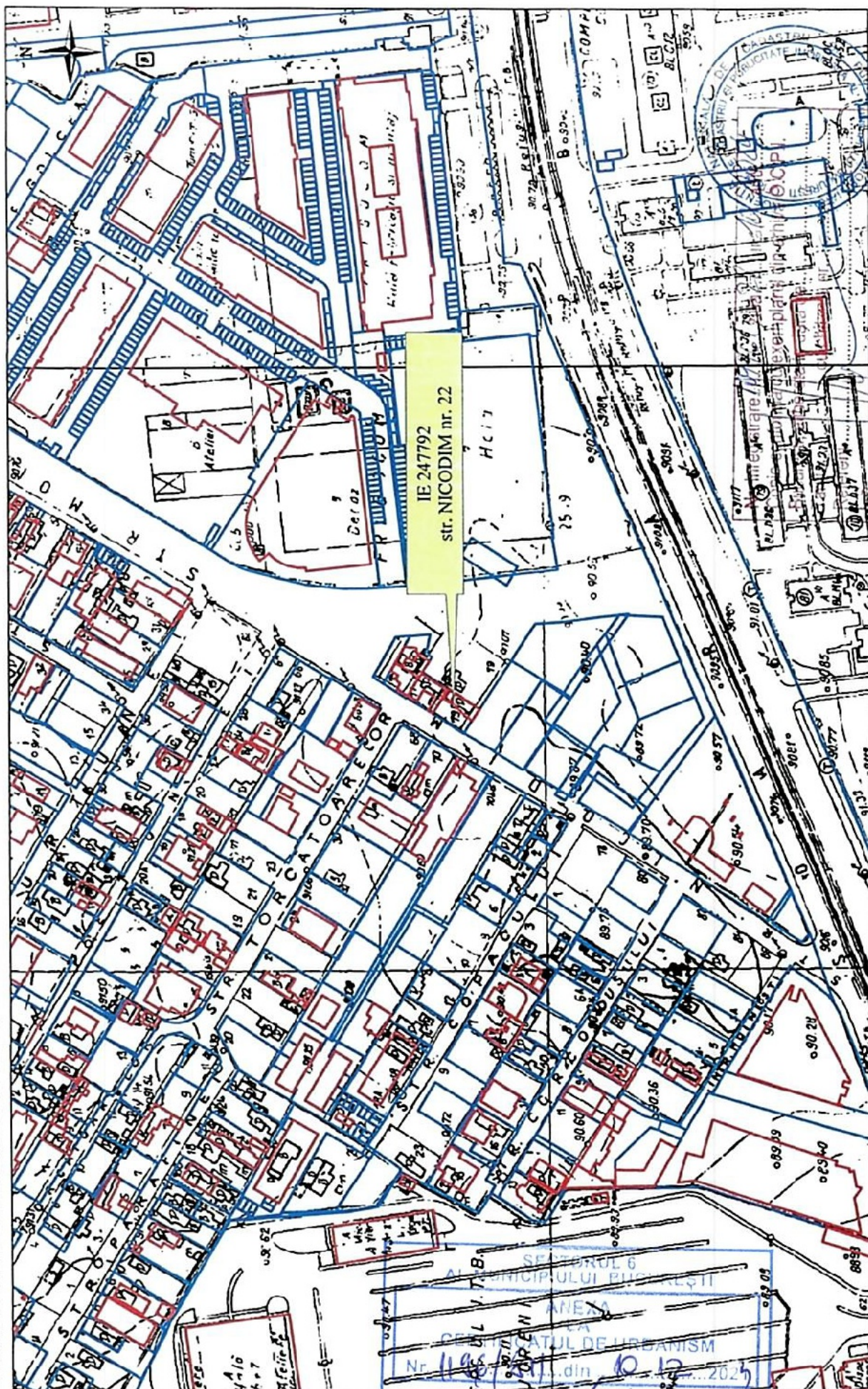
OCPI Bucuresti, B-dul. Expozitiei nr.1A, Sector 1, Bucuresti
Data:2024
Intocmit: Vlad VOINEA

Documentatii cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat
de cadastru și carte funciara

Nr. înregistrare: 1046/2024, lina. 10 anul 2024
Copie conform cu exemplarul 0.022 niva O.022
Bucuresti, eliberata la data de 10.10.2024
Traficul..... cu chitanta nr.....
Referent.....
L.S.

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1136/PM din 10.10.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000, aferent imobilului situat in str. NICODIM nr. 22, sector 6, Bucuresti



OCPI Bucuresti, B-dul. Exploziei nr. 1A, Sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Viad VOINEA

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