

Plan Urbanistic de Detaliu

PUD

STR. GOVORDAVA NR. 5, SECT. 6, BUCURESTI

06 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA



LEGENDA

- LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
- CONSTRUCTIE PROPUSA LOCUINTA UNIFAM. Sp+P+1E
- TERASA NEACOPERITA
- SUPRAFATA PAVATA
- SPATIU VERDE SPECIAL AMENAJAT
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL PROPU

Suprafata parcela studiata - 400.00 mp
S totala construita= 110.70 mp
S totala desfasurata= 208.70 mp
POT - 27.67%
CUT - 0.52

Conform RLU PUG MB si PUZ coordonator sector 6, imobilul se afla situat in L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E niveluri, situate in afara perimetrului de protectie, cu regim de construire continuu sau discontinuu. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim: pentru inaltime P+1E = 0.9 ADC/mp. teren; pentru inaltime P+2E = 1.3 mp. ADC/mp. teren.



GUIDELINES STUDIO

C.U.I.: 45131740
E-mail: cristifekete@yahoo.com Tel: 0727.832.495 0733.610.531

Prezentul document este proprietatea intelectuală a "GUIDELINES STUDIO" și poate fi folosit în scopul pentru care a fost întocmit.
Folosirea în orice alt mod sau scop a prezentului proiect, fără autorizarea expresă a "GUIDELINES STUDIO" ESTE INTERZISĂ și constituie infracțiune conform Legii 08/1996.

Sef proiect	Arh. Urb. Mihnea Marcu Vasile	Scara:
Proiectat	Arh. Dinescu Ioana	1:200
Desenat	Arh. Dinescu Ioana	

Beneficiar:	Proiect nr: 05
	Data: 04.2025
Denumire proiect:	Faza: PUD
DEMOLARE PARTIALA, CONSOLIDARE SI EXTINDERE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE EXECUTIE	
Adresa: Str. Govordava nr. 5, sector 6, Bucuresti, NC 247589	Plansa nr: U06
Denumire plansa:	
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 05/ 04.2025

PUD in vederea: demolare partiala, consolidare si extindere imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, refacere imprejmuire, organizare de executie

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : ***PUD in vederea: demolarii partiale, consolidarii si extinderii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P, rezultand un imobil cu regim de inaltime Sp+P+1E, refacere imprejmuire si organizare de executie.**

Adresa : Str. Govodarva nr. 5, sect. 6, Bucuresti, NR.CAD. 247589

Beneficiar :

Proiectant : **GUIDELINES STUDIO**
Bucuresti, sector 3, Str. Constantin Brancusi nr. 1, bl. S14
CIF 45131740

Data elaborarii : **aprilie 2025**

1.2 Obiectul PUD

Amenajarea teritoriului si urbanismul reprezinta activitati complexe de interes general si reflecta expresia politicilor economice, sociale, culturale si ecologice, avand ca scop dezvoltarea echilibrata a teritoriului si localitatilor tarii intr-o conceptie unitara si in concordanta cu valorile si aspiratiile societatii.

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, a unui sau mai multor obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din **planul urbanistic general** sau din **planul urbanistic zonal**, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Beneficiarul doreste consolidarea, extinderea si supraetajarea constructiei cu regim de inaltime Parter, modificari interioare, exterioare si desfiintare partiala C1, rezultand o constructie cu regim de inaltime **Sp+P+1 E**, refacere imprejmuire, amenajari exterioare si oragizarea lucrarilor. Primaria a emis in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 246/306 din 09.04.2025, prin care se solicita in vederea autorizarii lucrarilor solicitate intocmirea

GUIDELINES STUDIO

Str. Dristorului, nr. 3, bl A21, sc 2, ap.22
t: 0727.832.495// e: cristi.fekete@yahoo.com

unui Plan Urbanistic de Detaliu.

1.3 Surse documentare

Surse de documentare au fost: PUG – ul orasului Bucuresti (actualizat), Regulamentul local de urbanism aferent PUG -ului, PUZ Coordonator Sector 6, Certificatul de Urbanism 246/306 din 09.04.2025.

2. Incadrarea in zona

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul si constructiile studiate se afla in intravilanul Mun. Bucuresti, pe str. Govodarva nr. 5. Accesul auto si pietonal se face din str. Govodarva.

2.1.2 Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior

REGIMUL JURIDIC:

Imobil format din teren intravilan, construit; inscris in CF cu nr. 247589 este proprietatea lui [redacted] conform Contractului de donatie autentificat de NP [redacted] cu nr. 419/ 29.05.2024 si este compus din teren cu S= 400.15 mp si constructie C1 – locuinta parter cu Sc=Sd= 81.00 mp; categoria folosinta – curti constructii

Imobilul a fost intabulat in Cartea funciara nr. 247589 cu Incheierea nr. 56302/30.05.2024 (conventie).

Imobilul nu se afla pe lista de monumente istorice actualizata in 2015 sau la mai putin de 100 m fata de imobilele aflate pe aceasta lista.

REGIMUL ECONOMIC:

Situatia actuala: teren construit – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime parter. Constructie si teren in suprafata de 400,15 mp.

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul se afla situat in zona L2a – locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate inafara zonei protejate. POT maxim 45%, CUT maxim pentru inaltimi P+1= 0,9, pentru P+2= 1,3; in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip « B » a municipiului București.

REGIMUL TEHNIC:

Imobilul se află situat în subzona imobilul se afla situat in zona L2a – locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate inafara zonei protejate.

POT maxim 45%, CUT maxim pentru inaltimi P+1= 0,9, pentru P+2= 1,3; in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se dispun in functie de caracterul strazii; in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun astfel: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;

GUIDELINES STUDIO

Str. Dristorului, nr. 3, bl A21, sc 2, ap.22
t: 0727.832.495// e: cristi.fekete@yahoo.com

retras fata de aliniament cu minim 4,00 m pe strazi de categ. III si 5,0m pe strazi de catetg. II si I; retras fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6,0 m carosabil cu trotuare de 1,5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,0 m; in cazul loturilor putin adanci se *accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.*

Circulatii si accese: parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci inafara circulatiilor publice.

Inaltimea maxima admisa: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile/ reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Conditile de echipare edilitara: toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp. in cazul taierii unui arbore se vor planta in compensare alti 10 arbori pe terenul propriu, iar in cazul in care nu exista aceasta posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafata de teren indicate de catre Administratia Lacuri Parcuri si Agrement Bucuresti sau de Primaria Sectorului 6.

Imprejmuiri: imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,0 m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu; spre limitele laterale si pe posterioare ale parcelei vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50m.

Se permite realizarea lucrărilor de *demolare partiala, consolidare si extindere imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, refacere imprejmuire, organizare de executie*, după expertizarea prealabilă a situației existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate, respectiv în baza 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 al terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând următoarele condiții:

- se vor menține părțile din construcția existentă care sunt proprietate comună și sunt folosite în comun cu ceilalți proprietari (inclusiv coloanele de instalații și ventilații), fără a fi afectate;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a camerelor de

locuit;

- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Organizarea de șantier se va realiza integral în incinta proprietății.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servitutea de vedere.

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.

2.1.3 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru amplasarea functiunii propuse.
- Studiul Geotehnic: terenul nu prezinta conditii speciale de fundare.
- Expertiza tehnica :- interventiile asupra constructiilor existente nu afecteaza rezistenta si stabilitatea constructiilor invecinate.

3. SITUATIA EXISTENTA

Fondul construit din zonă este compus majoritar din locuințe individuale sau bifamiliale cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+1+M), edificat pe loturi rectangulare, de dimensiuni medii, cu o dispunere variabilă a clădirilor față de limitele laterale, ceea ce determină o imagine urbană eterogenă, dar cu potențial de coerență prin intervenții controlate.

Imobilul analizat este situat pe strada Govodarva, într-o zonă cu caracter rezidențial consolidat, specific cartierelor dezvoltate etapizat în perioada postbelică, în cadrul Sectorului 6 al Municipiului București. Construcția existentă are regim de înălțime parter, fiind amplasată pe limita laterală de proprietate, conform practicilor constructive din epocă, în oglindă cu imobilul învecinat, care are regim P+pod și prezintă un front comun (median).

Imobilul este format din teren în suprafața de 400 mp și construcția C1 edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 81.00 mp. Construcția C1 are funcțiunea de locuință unifamilială și are calcan comun, pe toată lungimea construcției, pe latura nord estică. *Din punct de vedere arhitectural* aceasta nu are o estetică plăcută: camerele de locuit sunt subdimensionate față de normele actuale de locuire și au o înălțime liberă mică; în raportul dintre plin și gol primează plinul; spațiile de locuit nu au iluminare adecvată și sunt subdimensionate; tencuiala este deteriorată și tamplăria exterioară este degradată; de asemenea șarpanta și învelișurile sunt într-o stare avansată de degradare. Gardul de la strada are o înălțime mică, este inestetic și nu respecta normele în vigoare cu privire la închiderile stradale.

Funcțional, clădirea este împartită astfel:

- Vestibul acces principal, baie, bucatărie, vestibul acces secundar, living, dormitor.

Din punct de vedere structural construcțiile au fost edificate astfel:

- Fundații continue din beton armat;
- Suprastructura compusă din pereți autoportanți de cărămidă plină, planșee de lemn;
- Închiderile perimetrale sunt realizate din cărămidă plină, cu grosimea de aproximativ 30 cm;
- Compartimentările interioare sunt realizate din pereți neportanți din cărămidă;
- Șarpanta de lemn cu învelișuri din tablă.

GUIDELINES STUDIO

Str. Dristorului, nr. 3, bl A21, sc 2, ap.22
t: 0727.832.495// e: cristi.fekete@yahoo.com

3.1 ACCESIBILITATEA

Accesul auto se face din strada Govodarva, si are latimea de 3.00 m.
Accesul pietonal se face tot din strada Govodarva.

3.2 SUPRAFATA, LIMITE, VECINATATI

Terenul pe care se afla amplasat imobilul are o forma poligonala. Suprafata studiata este de 400.15 mp (din masuratori).

Terenul analizat are calcan partial pe latura sud vestica; limita sud estica, stradala, este inchisa cu un gard din beton armat cu H de aprox. 1.60 ml, cu poarta pietonala metalica si separat poarta auto dubla, metalica.

Pe teren este edificata constructia C1, cu regim de inaltime P, avand numar cadastral 247589. Constructia C1 este alipita la calcan pe toata lungimea acesteia pe latura nord-estica (lotizari anterioare cu constructii tip duplex).

Vecinati:

NE- teren proprietate privata, fara NC

SE- Str. Govodarva

SV- teren proprietate privata, fara NC

NV- teren proprietate privata, NR. CAD. 214660

Bilant teritorial :

S teren- 400.00 mp (din acte); 400.15 mp (masurata)

S construita la sol- 81.00

S desfasurata- 81.00 mp

POT- 20.25 %

CUT- 0,20

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE, SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Imobilul, proprietate privata a lui Vierescu Ionela-Madalina, este compus din teren in suprafata de 400.15 mp (din masuratori), categoria de folosinta „curti - constructii”, avand numar cadastral 247589 si constructia C1 edificata pe acesta. Constructie C1 – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, cu suprafata construita de 81.00 mp.

3.4 CARACTERUL ZONEI

3.4.1. Încadrare urbană

1. Încadrare urbană

Strada Govodarva este situată în Sectorul 6 al Municipiului București, într-o zonă urbană mixtă, în vecinătatea cartierelor Militari și Drumul Taberei, între artere importante precum Bd. Timișoara și Bd. Iuliu Maniu. Această poziționare plasează strada într-o zonă de tranziție între areale rezidențiale și zone cu funcțiuni mixte, inclusiv comerciale, industriale reconvertite și dotări publice.

Această parte a oraşului a trecut în ultimele două decenii printr-un proces semnificativ de transformare urbană, cu multiple intervenţii asupra fondului construit, în paralel cu dezvoltarea infrastructurii rutiere şi edilitare.

3.4.2. Caracterul zonei

Zona are un caracter predominant rezidenţial, dar cu inserţii funcţionale mixte, reflectând o etapizare diferită a dezvoltării urbane:

- pe aliniamentele interioare (precum strada Govodarva), predomină locuinţele individuale şi colective mici (P, P+1, P+1+M, ocazional P+2);
- în apropiere, pe axele majore (Bd. Timişoara, Valea Cascadelor), se regăsesc ansambluri rezidenţiale noi (P+6 – P+10), funcţiuni comerciale şi servicii (marketuri, showroom-uri, spaţii logistice reconvertite).

Această configuraţie generează un caracter urban divers, dar cu tendinţe de omogenizare funcţională în favoarea rezidenţialului, cu presiuni crescânde asupra fondului construit vechi şi a reglementărilor urbanistice.

3.4.3. Fondul construit

Fondul construit existent pe strada Govodarva este etajabil redus, cu regimuri de înălţime variind între P şi P+1+M, în proporţie majoritară constituit din locuinţe individuale sau bifamiliale, construite începând cu anii 1960–1980, în sistem semi-cooperatist sau privat.

Clădirile au fost edificate pe loturi medii, cu retrageri variabile faţă de aliniamentul stradal şi o densitate urbană moderată. În unele cazuri, se observă **supraconstruiri sau extinderi neautorizate, fapt ce a dus la un peisaj urban fragmentat, cu niveluri diferite de coerenţă arhitecturală.**

3.4.4. Starea clădirilor

Starea generală a clădirilor este medie, cu numeroase construcţii care necesită renovări majore sau înlocuire. Multe imobile au fost modificate prin reabilitări parţiale, fără un control unitar asupra aspectului arhitectural. Se remarcă o tendinţă de înlocuire a clădirilor vechi cu locuinţe moderne de tip P+1+M sau P+2E, realizate de dezvoltatori privaţi.

3.4.5. Tendinţe de dezvoltare

Strada Govodarva se află într-un areal urban aflat sub presiune imobiliară moderată spre ridicată, datorită:

- apropierii de staţii de metrou (precum Gorjului sau Lujerului) şi de facilităţi comerciale;
- preţurilor încă accesibile comparativ cu alte zone din vestul Capitalei;
- cererii crescute pentru locuinţe în zone semicentrale, dar liniştite.

Astfel, se conturează tendinţa de înnoire a fondului construit prin dezvoltări punctuale (inserarea de locuinţe colective mici, înlocuirea clădirilor individuale vechi), cu

posibile riscuri de aglomerare necontrolată în lipsa unor reglementări clare și coerente prin PUD-uri.

3.4.6. Accesibilitate și infrastructură

Accesul auto pe strada Govodarva este asigurat printr-o rețea secundară de străzi asfaltate, cu lățimi variabile ale carosabilului, uneori insuficiente pentru circulația în ambele sensuri. Parcarea se realizează predominant pe spațiul public, adesea cu dificultate.

Accesul la transportul public este facil, strada aflându-se la distanțe pietonale mici față de artere majore dotate cu mijloace de transport în comun (autobuz, tramvai și metrou). De asemenea, infrastructura pietonală este prezentă, dar neuniformă și, în unele locuri, necorespunzătoare (trotuare înguste, deteriorate sau blocate de autovehicule).

Rețelele edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, internet) sunt existente și funcționale, însă unele sunt îmbătrânite sau subdimensionate în raport cu cererea actuală, necesitând modernizări în paralel cu dezvoltarea fondului construit.

3.4.7. Spații verzi și echipare urbană

Strada nu beneficiază de spații verzi publice sau parcuri în imediata vecinătate, dar accesul la acestea este posibil în zona Bd. Timișoara – Valea Cascadelor. Dotările publice (școli, grădinițe, centre medicale) se află în proximitate, dar nu direct pe strada Govodarva. Zona este parțial echipată, iar investițiile recente indică o tendință de consolidare a infrastructurii de cartier.

4. REGLEMENTARI

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, constă în desființarea parțială a construcției C1 existentă pe terenul studiat și consolidarea, extinderea și supraetajarea acesteia rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+P+1E. De asemenea se dorește refacerea împrejurimilor, în special închiderea străzii.

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia

- Construcția se amplasează în interiorul parcelei, respectând regimul de înălțime al zonei și identitatea urbanistică care se prefigurează în zona.
- Funcțiunea de locuință unifamilială se încadrează în funcțiunile admise.
- Se vor asigura două locuri de parcare în interiorul parcelei, unul în garaj și altul în exterior.

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (edificabil): noua construcție va fi amplasată astfel pe parcelă (față de limitele de proprietate):

- nord est: alipire la calcan;
- sud est: retragere de la strada 4.18 ml (se păstrează aliniamentul original al construcției C1);
- sud vest: retragere 5.50 ml;
- nord vest: retragere 11.05 ml.

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului:

- POT propus este de 24.30%.
- CUT propus este de 0,48

SUPRAFATA PARCELA STUDIATA – 400.00mp

SUPRAFATA CONSTRUITA – 110.70 mp

SUPRAFATA DESFASURATA – 208.70 mp

SUPRAFATA SPATIU VERDE – 211.73 mp

SUPRAFATA PAVATA PENTRU AUTO – 40.80 mp

SUPRAFATA PAVATA ALEI PIETONALE – 34.80 mp

H max. coama aprox.- 8.00 ml

d) accesele auto si pietonale:

- atat accesul auto cat si cel pietonal se vor efectua din strada Govodarva;
- pentru accesul auto se vor asigura 2 intrari, una pentru accesul catre garaj si una pentru spatiul de parcare exterior, acestea vor fi reprezentate prin 2 porti auto duble, metalice de 3.50 ml deschidere totala fiecare.
- accesul pietonal se va efectua pe o poarta metalica de 1,00 m latime.

e) conformarea arhitectural volumetrica:

- stilul arhitectural adoptat este unul modern, caracterizat prin linii simple, clare, curate, in registre verticale si orizontale;
- forma in plan a casei este un paralelipiped dreptunghic, cu latura mica spre strada si accesul principal pe latura scurta, spre strada ; designul exterior al casei este marcat prin acoperisul de tabla in stil scandinav, ce coboara pana la nivelul placii de peste parter si iese in consola peste amprenta parterului, astfel creand un joc volumetric;
- pentru a crea un plus de dinamism constructiei, s-a optat pentru accentuarea segmentului drept al casei (reprezentat pe fata de acces de intrarea in garaj la parter si dormitor la etaj) prin extinderea acestuia atat pe fata cat si pe spate si a placarii sale cu un material diferit, atat prin textura cat si prin culoare ;
- restul cladirii este tencuita cu tencuiala decorativa de exterior de culoare deschisa- alb-crem ;
- zonele vitrate sunt generoase atat pentru zonele de zi cat si pentru cele de noapte ; tamplaria va fi de culoare gri antracit si va avea ancadramente din bond de aceeași culoare ;
- inchiderea casei este de tip sarpanta in stil scandinav, din tabla de culoare gri antracit;
- pe zona posterioara a casei regasim o terasa acoperita cu acces direct in zona de zi ;
- distribuirea functiunilor pe nivele este urmatoarea : parter – este reprezentat de zonele de zi : living, bucatarie, spatiu tehnic, grup sanitar, garaj si zona de acces generoasa cu casa scarii ; etaj 1 – dormitor matrimonial cu dressing si baie, 2 dormitoare copii, baie, depozitare si hol cu casa scarii;

f) elemente de structura:

- structura constructiei va fi pe stalpi si grinzi din beton armat, cu pereti exteriori din zidarie de caramida si de compartimentare din zidarie de caramida sau rigips;
- acoperirea va fi de tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla;
- spatiile vitrate vor fi din tamplarie PVC si geam termoizolant ;

g) amenajarea terenului:

- spatiul pavat din incinta, implicit zona de parcare, va fi placat cu placi din piatra naturala;
- in jurul casei va fi amenajat un trotuar de garda de aproximativ 90 cm, in zona

GUIDELINES STUDIO

Str. Dristorului, nr. 3, bl A21, sc 2, ap.22
t: 0727.832.495// e: cristi.fekete@yahoo.com

unde nu exista terasa ;

- imprejmuirea terenului va fi dublata de un gard viu de protectie impotriva prafului si a zgomotului ;
- gardul dinspre strada va fi semitransparent, cu soclu din beton de 45 cm inaltime ;
- spatiul ramas liber de constructii si alei va fi plantat cu gazon special si vor fi plantati copaci si/sau pomi fructiferi si arbusti decorativi ;
- vor fi amenajate sisteme de preluare a apelor pluviale de pe suprafata parcelei si de directionare a acestora catre sistemul public de canalizare.

h) retele edilitare:

- alimentarea cu gaze se va rezolva prin racord la reseaua existenta in zona, conform solutiei administratorului de retele.
- alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin racord la reseaua existenta, conform solutiei administratorului de retele.
- alimentarea cu apa se va rezolva prin racord la reseaua existenta.
- canalizarea se va rezolva prin racord la reseaua existenta pe strada Govodarva.

g) regimul economic:

Investitia va fi total suportata de catre beneficiar.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Clădirea existentă este veche, cu o stare tehnică medie spre precară, necorespunzând în totalitate exigențelor actuale privind siguranța structurală, eficiența energetică și confortul funcțional. În acest context, intervenția propusă – consolidare, extindere și supraetajare – urmărește:

- punerea în siguranță a structurii existente și aducerea acesteia la standarde actuale de rezistență și stabilitate;
- optimizarea utilizării terenului prin extinderea pe orizontală în spate și pe verticală, cu propunerea unui regim de înălțime P+1^E;
- respectarea regimului de construire învecinat, păstrând caracterul unitar al frontului comun construit pe limită;
- încadrarea volumetrică armonioasă în contextul străzii, printr-o arhitectură contemporană discretă, dar integrată.

Având în vedere faptul că în imediata vecinătate se regăsesc construcții cu regim de înălțime echivalent sau superior celui propus (ex. P+1+M, P+2), iar lotul analizat are dimensiuni și adâncime care permit organizarea funcțională coerentă, se consideră că intervenția se încadrează în tendințele naturale de evoluție a fondului construit din zonă.

Totodată, proiectul contribuie la:

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, prin eliminarea unei construcții degradate și integrarea uneia noi, de calitate superioară;

- revitalizarea fondului construit existent, fără creșteri de densitate care să afecteze echilibrul urban;
- utilizarea eficientă a infrastructurii existente (rețele edilitare, transport public, dotări urbane).

Prin această intervenție, documentația PUD propusă urmărește adaptarea reglementărilor urbanistice la realitățile constructive și sociale actuale, fără a produce un impact negativ asupra vecinătăților sau a caracterului general al zonei.

Poziționarea favorabilă, proximitatea față de artere majore de circulație, infrastructura urbană deja existentă, precum și cererea constantă din partea unei populații tinere, educate și cu venituri peste medie, justifică necesitatea adaptării reglementărilor locale prin intervenții punctuale de tip **PUD**.

Acestea pot permite:

- utilizarea eficientă a terenurilor disponibile;
- încadrarea noilor construcții în țesutul urban existent, fără afectarea caracterului general al zonei;
- diversificarea tipologiei locuințelor (individuale, colective mici, locuințe duplex etc.);
- optimizarea dotărilor și echipamentelor edilitare prin investiții corelate cu noile dezvoltări.

În acest sens, propunerea prezentată prin PUD răspunde unei nevoi reale a pieței imobiliare locale, contribuind la procesul de revitalizare și consolidare a unei zone urbane cu potențial ridicat, dar cu un fond construit parțial învechit. Totodată, documentația respectă principiile dezvoltării durabile, ale integrării armonioase în context și ale optimizării calității vieții urbane pentru noii și actualii locuitori.

Investitia va fi complet suportata de catre beneficiar.
Nu sunt masuri deosebite de luat in continuarea PUD.

Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei, aprobarea PUD, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.

Intocmit de,
Arh. Urb. Marcu Mihnea Vasile

Arh. Dinescu Ioana Alina



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 246/306 din 09.04. 2025

ÎN SCOPUL: demolare parțială, consolidare și extindere imobil cu funcțiune de locuință unifamilială, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ reprezentat _____,
cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____ București, satul / sectorul _____ cod poștal _____, str. _____
telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. _____ 15391
din _____ 04.03.2025,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. _____ Govodarva nr. _____ 5, 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 donație autentificat de notarul public _____ sub nr. 419/29.05.2024, _____ deține imobilul (construcție C1 - locuință, număr cadastral 247589-C1 și teren în suprafață de 400,15 mp - suprafața măsurată de 400 mp, număr cadastral 247589) situat în str. Govodarva nr. 5. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247589 cu încheierea nr. 56302/30.05.2024 (convenție).

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 400,15 mp - suprafața măsurată de 400 mp.

Se solicită: demolare parțială, consolidare și extindere imobil cu funcțiune de locuință unifamilială, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L2a** – locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. **P.O.T.** maxim = 45%. **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren.

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 parțială, consolidarea, extinderea și supraetajarea construcției existente în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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.

P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; 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.

Realizarea construcției va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

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.

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 atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi; acordul proprietarilor clădirii cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;
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.

☐ 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

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 un 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,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

L.S.

ARHITECT SEF,

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 10,00 lei, conform Chitanței nr. - din 04.03.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 19.04.2025

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 _____ 2025

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,

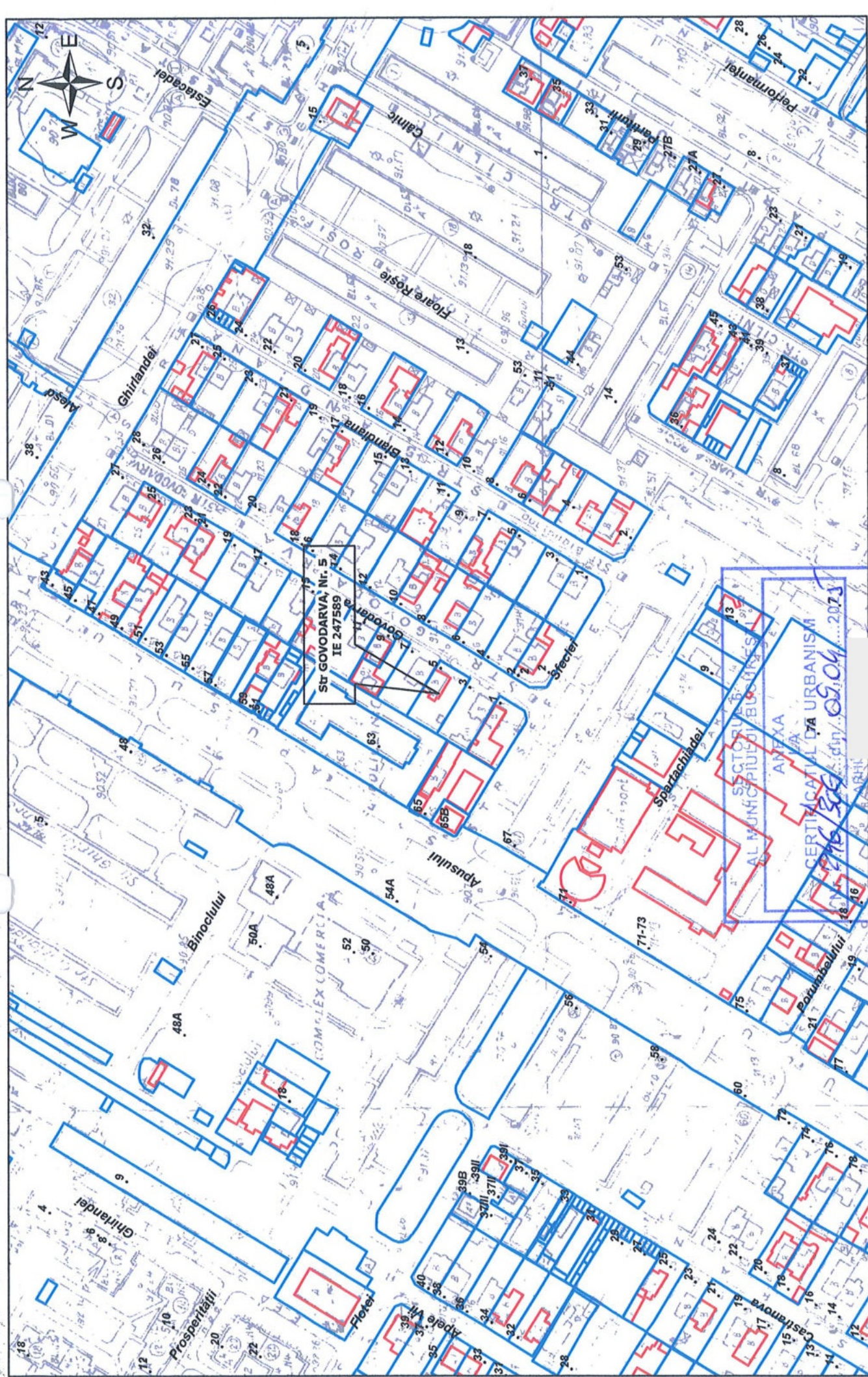
SECRETAR GENERAL,

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.

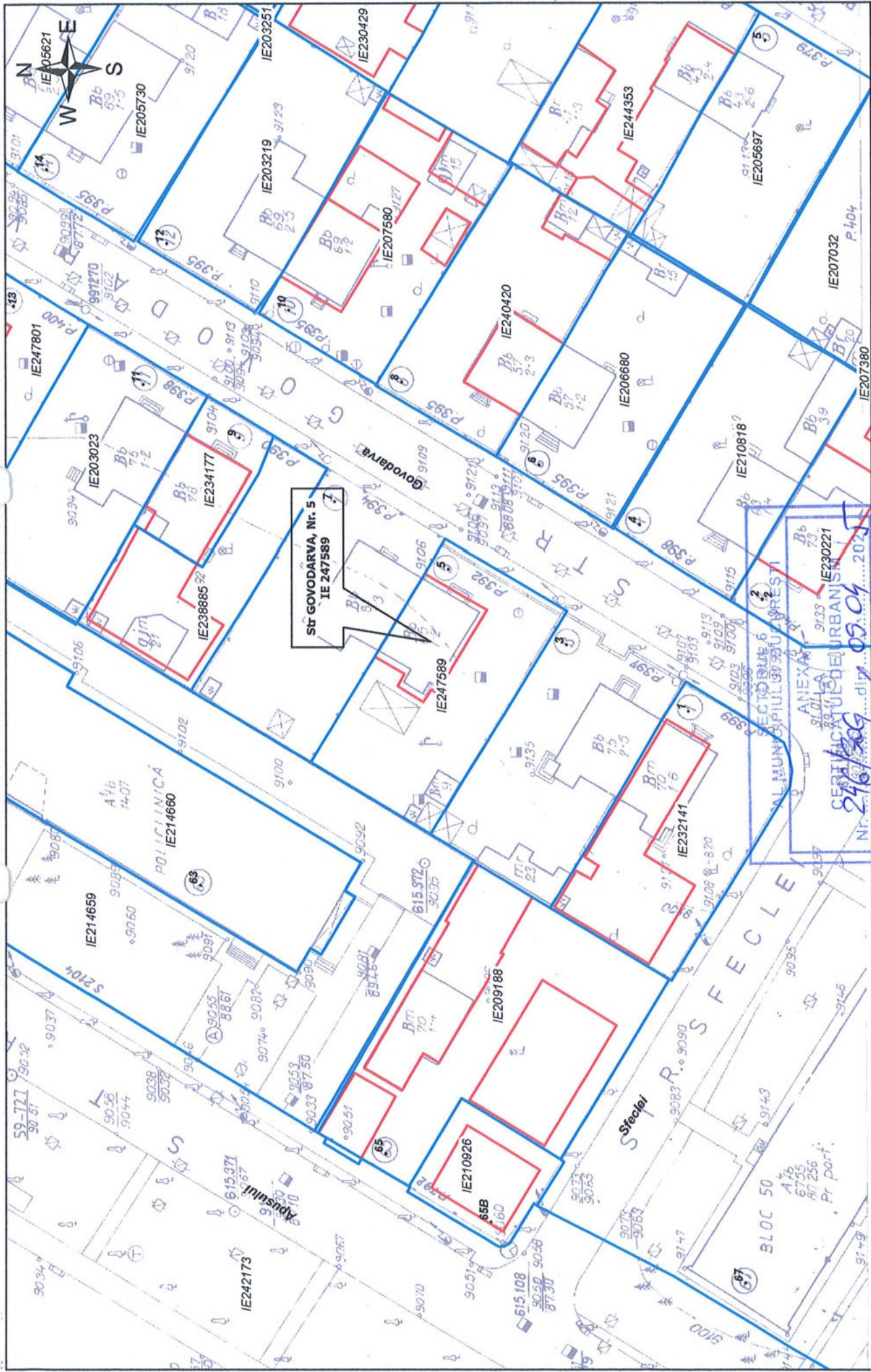
Nr. înreg. 15391 din 04.03.2025



Documentatii cadastrale avizate

Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: Sennat digital de
Ciprian Manolache
Data: 2024.09.25
Intocmit: Manolache Ciprian
Manolache



OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data:
Intocmit: Manolache Ciprian
Manolache

CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 247589 din 05.04.2024
ANEXA 1
ARH

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