

PUD str. MIROSLAVEI nr.3 - sector6 - BUCURESTI / Locuinta unifamiliala

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Miroslavei, nr.3, sector 6, Bucuresti.

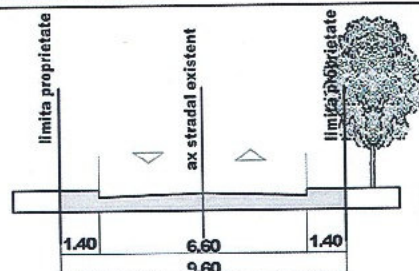


LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- LIMITA EDIFICABIL
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- ANEXE / DEPOZIT
- SERVICII
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE (TROTUAR)
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII VERZI
- PLATFORME BETONATE
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL

PROFIL STR. MIROSLAVEI

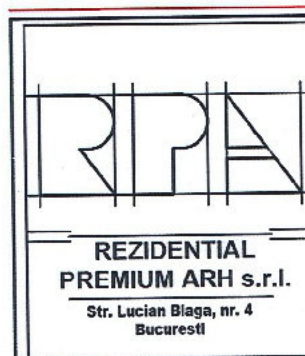
profil existent si mentinut



BILANT SUPRAFETE

	m ²	%
Arie construita	105.00	33.00
Platforme/Terese	108.00	34.00
Sp verde la sol	105.00	33.00
Arie teren (S masurata)	318.00	100
Arie desfasurata	271.90	-

Numar de locuri de parcare - 2 (in incinta)



s.c. REZIDENTIAL PREMIUM ARH s.r.l. J40/9076/2021 - RO 36647602

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCUINTA UNIFAMILIALA
REGIM DE INALTIME S+P+1E+2Er

Adresa: str. MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6, BUCURESTI

Beneficiar:

Sef proiect: arh.urb Luiza Budescu

Proiectat: arh.urb Emanuel Corfu

Desenat: arh.urb Luiza Budescu

Proiect nr. 07/2025 Faza P.U.D. Data: 06.2025

Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara 1/500 Nr. planşa U05

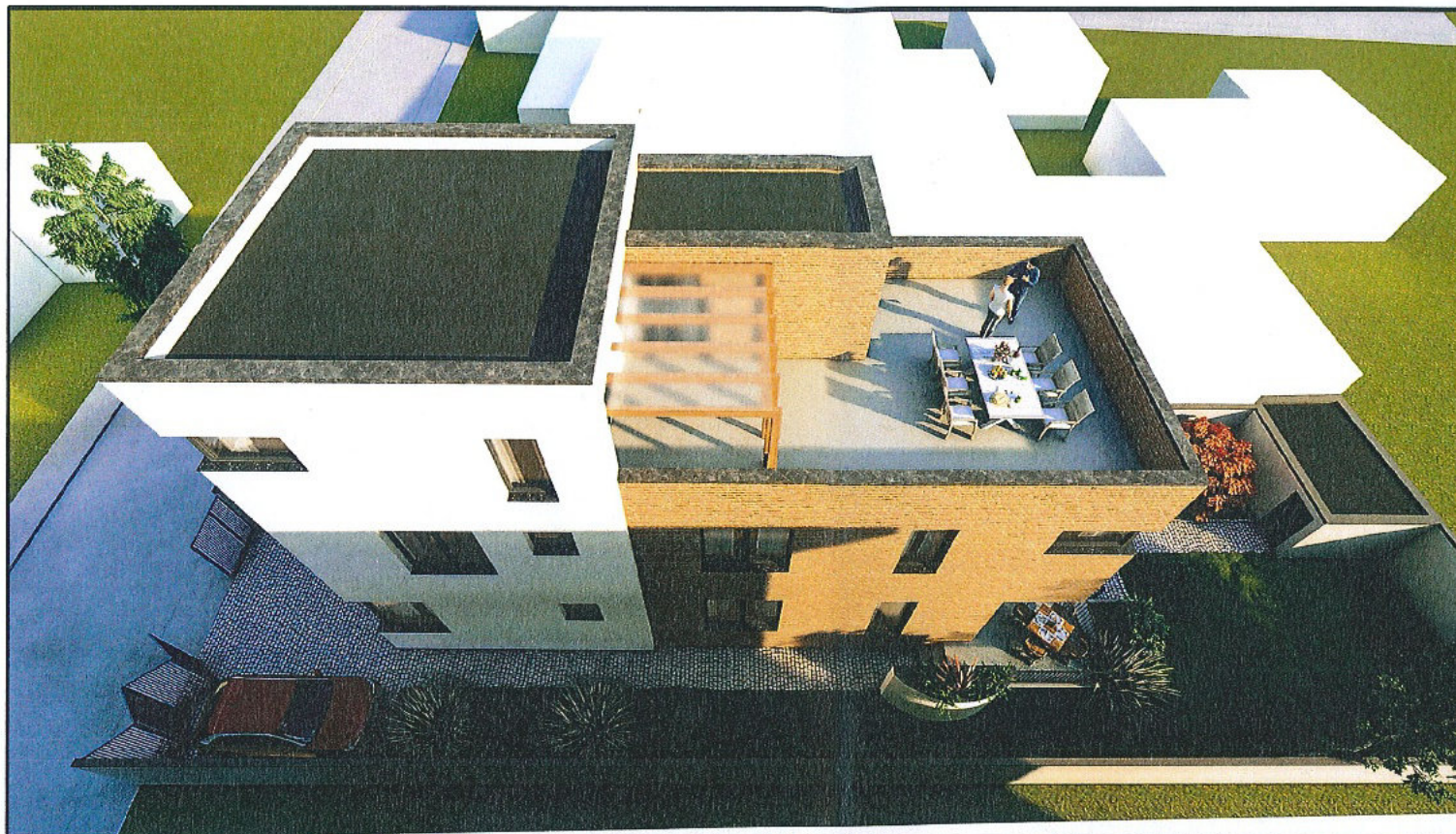




PROIECTANT GENERAL VIRGINIA DESIGN J40/20409/199		BENEFICIAR:	LOCUINTA UNIFAMILIALA P + 1 + 2r STRADA MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6 BUCURESTI		NUMAR PROIECT
		DENUMIRE PROIECT:	ARHITECTURA		020.2025
LICENTA CADIAN 2006 I14-40MI-RPH28KKO		SPECIALITATEA	IMAGINI PROPUSE		FAZA
PROIECTAT	arh. B.E.BOBIC	DENUMIRE PLANSA:	DATA: FEBRUARIE 2025		STUDIUL PRELIMINAR
INTOCMIT	arh. B.E.BOBIC			NUMAR PLAN:	AI2
VERIFICAT	arh. B.E.BOBIC				



PROIECTANT GENERAL VIRGINIA DESIGN S.R.L. J40/20409/1993		BENEFICIAR:	LOCUINTA UNIFAMILIALA P + 1 + 2r STRADA MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6 BUCURESTI	NUMAR PROIECT 020.2025
LICENTA CADIAN 2006 I14-40MI-RPF		DENUMIRE PROIECT:	ARHITECTURA	FAZA
PROIECTAT arh. B.E.BOBIC		SPECIALITATEA	IMAGINI PROPUSE	STUDIU PRELIMINAR
INTOCMIT arh. B.E.BOBIC		DENUMIRE PLANSA:		NUMAR PLAN:
VERIFICAT arh. B.E.BOBIC		DATA:	FEBRUARIE 2025	A11



PROIECTANT GENERAL VIRGINIA DESIGN s.r.l. J40/20409/1993		BENEFICIAR:		NUMAR PROIECT
		DENUMIRE PROIECT:	LOCUINTA UNIFAMILIALA P + 1 + 2r STRADA MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6 BUCURESTI	020.2025
LICENTA CADIAN 2006 I14-40MI-RPH28KKO		SPECIALITATEA:	ARHITECTURA	FAZA
PROIECTAT	arh. B.E.BOBIC	DENUMIRE PLANSA:	IMAGINI PROPUSE	STUDIU PRELIMINAR
INTOCMIT	arh. B.E.BOBIC			NUMAR PLAN:
VERIFICAT	arh. B.E.BOBIC		DATA: FEBRUARIE 2025	A13

Către

PRIMĂRIA SECTORULUI 6,

Direcția Arhitect Șef – SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană

Vă înaintăm în vederea avizării în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
documentația P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIROSLAVEI NR.3

SECTORUL 6 / MUNICIPIUL BUCUREȘTI

DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA – ANEXA
GOSPODAREASCA PARTER, REFACERE ANEXA GOSPODAREASCA,
CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+2ER, CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE STRADALA
SI ORGANIZARE DE SANTIER

NC214635

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Str. Miroslovei nr.3, sector 6, Bucuresti

DESMIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA – ANEXA
GOSPODAREASCA PARTER, REFACERE ANEXA
GOSPODAREASCA, CONSTRUIRE I, MOBIL S+P+1E+2ER, CU
FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE
IMPREJMUIRE STRADALA SI ORGANIZARE DE SANTIER

Faza proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Aplasament: **Str. Miroslovei nr.3, sector 6, Bucuresti**

Proprietar teren:

Elaborator: **S.C. REZIDENTIAL PREMIUM ARH S.R.L.**

Proiect nr.: **07/2025**

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT URBANISM:

arh. MARIA-LUIZA BUDESCU
atestat RUR pentru D, E

PROIECTAT:

arh. EMANUEL CORFU

DESENAT:

arh. MARIA-LUIZA BUDESCU

COORDONAT:

arh. MARIA-LUIZA BUDESCU



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI PIESE SCRISE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

2.1. VECINĂTĂȚI DIRECTE ALE TERENULUI

2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR

OCUPATE

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

ECHIPARE EXISTENTĂ

4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

UTILIZĂRI PROPUSE

RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE

SPAȚII VERZI

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ASPECTUL EXTERIOR

ECHIPARE EDILITARĂ

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

BILANȚ TERITORIAL

PIESE DESENATE

U0	Incadrare in PUZ Coordonator sector 6	fara scara
U1	Incadrare in zona	sc 1/2000
U3	Obiective de utilitate publica	sc 1/500
U4	Analiza existent	sc 1/500
U5	Reglementari urbanistice (3ex)	sc 1/500
U6	Documentar foto	fara scara
Al 1	Ilustrare – propunere volumetrica	fara scara
Al 2	Ilustrare – propunere volumetrica	fara scara
Al 3	Ilustrare – propunere volumetrica	fara scara
Al 4	Ilustrare – propunere volumetrica	fara scara

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat studiul urbanistic:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STR. MIROSLAVEI NR.3, SECTOR 6, BUCURESTI
DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA – ANEXA GOSPODAREASCA
PARTER, REFACERE ANEXA GOSPODAREASCA, CONSTRUIRE I,MOBIL
S+P+1E+2ER, CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE
IMPREJMUIRE STRADALA SI ORGANIZARE DE SANTIER

- Amplasament:

Str. Miroslavei nr.3, sector 6, Bucuresti / NC214635 / Suprafata teren 334mp / Suprafata masurata 318mp

- Proprietar teren:

[REDACTED]

- Proiectant:

S.C. REZIDENTIAL PREMIUM ARH S.R.L.

- Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- Data elaborarii: IULIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în str. Miroslavei nr. 3, sector 6, Municipiul București în suprafață măsurată de 318 mp, fiind identificat cu NC 214635, conform Documentației topografice cu inventar de coordonate stereo 70, avizată de către O.C.P.I. București și a planurilor anexă la Certificatul de urbanism nr. 388/75M din 15.05.2025.

Prin documentația P.U.D. sunt stabilite:

- Accesele auto și pietonale,
- Retragerile față de limitele laterale și posterioara;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice.

Tema program: Prin prezentul P.U.D. se propune construirea unui locuinte unifamiliala cu regim de înălțime S+P+1E+E2 retras.

Lucrări conexe:

- Refacere împremuire teren;

- Organizare execuție lucrări.

Construcția propusă se va realiza cu respectarea reglementărilor aprobate prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Pentru prezenta documentație s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 388/75M din 15.05.2025, emis de Primăria Sectorului 6.

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumul construit;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- f) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Conform art. 45, alin. 2. „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază 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 posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.”

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul destinat studiului (NC 214635) în suprafață de 334 mp din acte și 318 mp din măsurători cadastrale, este amplasat în zona vestică a intravilanului municipiului București, sectorul 6, str. Miroslavei nr. 3.

Conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Baias Valeria sub nr. 1021/04.12.2024 și a Extrasului de Carte funciară nr. 70837/10.07.2025, imobilul ce face obiectul prezentei documentații este în proprietatea privată a familiei [redacted] și are categoria de folosință de curți construcții.

2.1. VECINĂTĂȚI DIRECTE ALE TERENULUI

Parcela de amplasament prezintă următoarele vecinătăți, conform documentației topografice anexate:

NORD - domeniul public, respectiv strada Miroslavei;

VEST - teren proprietate privată cu nr. cadastral 236056 și adresa poștală str. Miroslavei nr.5:

SUD - teren proprietate privată cu nr. cadastral 207419 și adresa poștală str. Cintarii nr. 4;

EST - teren proprietate privată fara nr. cadastral și adresa poștală str. Miroslavei nr.1:



2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR

Potrivit **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016, terenul studiat este încadrat în zona de locuit, subzona **L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al

parcele pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi; spălătorii chimice; se interzice realizarea unor mansarde false; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,00** metri pe străzi de categoria III și **5,00** metri pe străzi de categoria II și I;

- retras față de aliniament cu minim **3,00** metri, în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3,00** metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 metri).

Circulații și accese. Staționarea autovehiculelor.

- parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci, în afara circulațiilor publice.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (11,00 metri);

- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Spații plantate.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe 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 de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Procent maxim de ocupare al terenului.

- P.O.T. maxim = **45%**

Coeficient maxim de utilizare al terenului.

- C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = **0,9** mp A.D.C./mp teren;
- C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = **1,3** mp A.D.C./mp teren;
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim **60%** din A.C.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism P.U.D. strada Miroslavei nr.3 este încadrat în zona fiscală de tip „B” a Municipiului București, conform H.C.G.M.B. nr. 143 din 29.05.2003. Terenul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin P.U.Z. “Zone Construite Protejate – Municipiul București”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexă la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2828/2015, sau în zona de protecție a acestora stabilite conform art. 9 sau art. 59 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Imobilul analizat are acces carosabil și pietonal în mod direct din domeniul public, respectiv din strada Miroslavei, arteră de circulație de categoria III, arteră de deservire locală (conform P.U.Z. Coordonator Sector 6). Zona are o bună accesibilitate auto și acces la transportul public – bd. Ghencea / str. Drumul Sariei.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur, conform documentației topografice cu inventar de coordonate stereo 70, avizată de către O.C.P.I. București:

IE 214635		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	325029.414	584309.355
2	325032.940	584318.547
3	325013.454	584325.140
4	325004.770	584328.012
5	325004.873	584328.300
6	325002.233	584329.274
7	324998.537	584320.007
8	324998.577	584319.993
9	325002.918	584318.488
10	325008.090	584316.696
S=318mp		

Terenul de amplasament în suprafață măsurată de 318 mp este situat în intravilanul Sectorului 6 în partea vestică a Municipiului București și se învecinează la Est, Vest și Sud cu loturi proprietate privată și la Nord cu strada Miroslovei.

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Parcela de amplasament prezintă o suprafață plană. Pe parcela se afla o construcție (locuința cu anexe) cu regim de înălțime parter, în suprafața construită de 67,50 mp (corp C1), edificată pe limitele de proprietate Vest, Sud și Est. Acest corp de clădire este propus spre desființare, cu păstrarea și refacerea uneia dintre anexele gospodărești – poziționată la intersecția limitelor de proprietate sudică și estică.

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții. Terenul reglementat nu este încadrat în Registrul Spațiilor Verzi.

CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină funcțiunea de locuire individuală. Noile inserții sunt favorizate de accesibilitatea la nivelul orașului. Din punct de vedere al gradului de ocupare, densitatea zonei este medie, cu mixitate funcțională diversificată, locuire și servicii.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este în proprietatea privată a familiei [redacted] conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Baias Valeria

sub nr. 1021/04.12.2024 și a Extrasului de Carte funciară nr. 70837/10.07.2025.

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț caracteristică zonei este de $0.80 \div 0.90$ m. Potrivit Studiului geotehnic întocmit de Omega Proiect Construct S.R.L., terenul natural este reprezentat de formațiuni coezive, de vârstă cuaternară (Pleistocen superior) alcătuite din argile, argile prăfoase, prafuri argiloase, nisipoase, predominant vârtoase, cantonate deasupra unor orizonturi grosiere de nisipuri cu pietriș. Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -8.00 metri CTN. Din punct de vedere granulometric, pământurile coezive ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează, în general, în grupa argilelor $\div$ argilelor prăfoase $\div$ prafurilor argiloase. Adâncimea minimă de fundare, condiționată de depășirea adâncimii de îngheț și încastrarea în strat, poate fi considerată $D_{fmin} = -2,80$ metri față de nivelul terenului actual. La această adâncime rezultă ca strat portant orizontul de argilă cafenie, vârtoasă – tare.

PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț) $T_c = 1.6$ sec (conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P 100-1/2013). Conform Legii 575/2001 privind „planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, amplasamentul cercetat se încadrează în următoarele zone de risc:

- Cutremur: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 81 cu o perioadă medie de revenire de 50 de ani.
- Inundații: cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore în perioada 1901 – 1997 este de 100 – 150 mm iar zona nu este afectată de inundații.
- Alunecări de teren: potențialul de producere a alunecărilor este „scazut”, probabilitatea de alunecare „practic zero”, iar zona nu a fost afectată de alunecări de teren.

ECHIPARE EXISTENTĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, terenul studiat are branșare la toate utilitățile edilitare necesare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și telecomunicații. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizării și expunerii elementelor din cadrul prezentului studiu, putem trage următoarele concluzii:

- Zona beneficiază de o accesibilitate bună datorită proximității față de artere importante ale orașului (Bulevardul Ghencea / str. Drumul Sarii)
- Infrastructura edilitară existentă în zona amplasamentului studiat.

Concluzionând, terenul situat pe strada Miroslavei nr.3, cu nr. cadastral 214635 se află într-o zonă urbană cu o mixitate funcțională care include preponderent locuire individuală, dar și servicii. Terenul poate fi reglementat, conform funcțiunii propuse. Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+1E+E2 retras și refacerea anexei gospodaresti, amplasata pe fund de lot.

5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

În baza analizei situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din strada Miroslavei nr. 3, în suprafață măsurată de 318 mp, cuprins în prezentul studiu, se propune următorul regulament, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016. Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime S+P+1E+E2 retras și refacerea anexei gospodaresti, amplasata pe fund de lot.

UTILIZĂRI PROPUSE

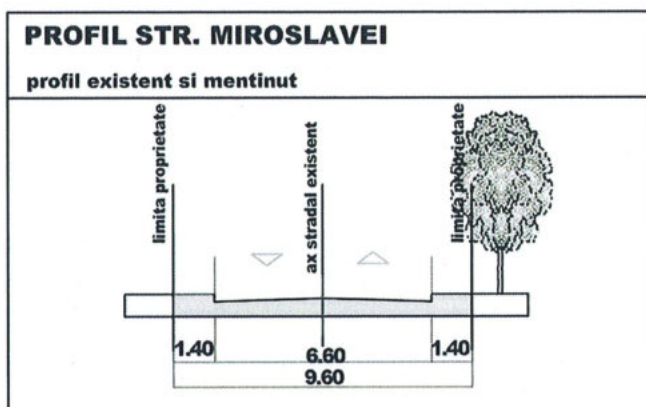
Din punct de vedere funcțional „DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA – ANEXA GOSPODAREASCA PARTER, REFACERE ANEXA GOSPODAREASCA, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+2ER, CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE STRADALA SI ORGANIZARE DE SANTIER” se încadrează în cerințele specificate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti, aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B.

Funcțiunea de locuire este printre funcțiunile admise fără condiționări.

RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE

Pentru reglementarea zonei edificabile față de limitele de proprietate s-a ținut cont de armonizarea construcțiilor noi cu cele existente pe parcelele învecinate și de asigurarea

distantelor de protecție față de vecinătăți. Terenul nu este afectat de circulațiile reglementate prin documentația de urbanism de rang superior (P.U.Z.).



Retragerea față de aliniamentul străzii va fi de **5,00** metri, preluată de la imobilul învecinat (str. Miroslavei nr. 5), iar în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se vor permite construcții cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Față de limitele laterale de proprietate se reglementează următoarele retrageri minime: Construcția cu funcțiunea locuinta unifamiliala cu regim de înălțime S+P+1E+2E retras se va amplasa cu o retragere de:

- 3,00 metri față de limita de proprietate din vest;
- 10,50 metri față de limita de proprietate din sud;
- 0,00 metri față de limita de proprietate din est.

Anexa gospodareasca refacuta isi pastreaza amplasarea initiala:

- 0,00 metri față de limita de proprietate din est;
- 0,00 metri față de limita de proprietate din sud;
- 5,50 metri față de limita de proprietate din vest.

Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 7,60 metri.

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE

Documentația P.U.D. preia prevederile referitoare la circulațiile propuse din P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Accesul auto se va realiza doar pe latura nordică, din strada Miroslavei.

Se asigură accesul carosabil cu lățime totală de minim 4,00 metri din circulația publică în mod direct. De asemenea, staționarea autovehiculelor se admite și va fi asigurată numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 66/2006 și cu respectarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

SPATII VERZI

Se va amenaja un spațiu verde cu suprafața de cel puțin **105,00 mp** la sol, reprezentând 33% din suprafața totală a parcelei.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, iar spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcția propusă va avea un regim de înălțime de maxim S+P+1E+2E retras (10,80 metri).

ASPECTUL EXTERIOR

Fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat se află în zona cu bransamente la toate utilitățile edilitare necesare.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. propus = **33%** (raportat la suprafața măsurată a terenului – 318,00 mp);

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

C.U.T. propus = **0,85** mp A.D.C./mp teren (raportat la suprafața măsurată a terenului – 318,00 mp);

BILANT TERITORIAL

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocupării terenului, imobilul studiat este caracterizat prin următorul bilanț teritorial existent/propus:

POT existent = 21,38%
CUT existent = 0,21 ADC/mp
Rh existent = Parter

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
cf PUZ Coordonator Sector 6 - zona L1a

POTmax= 45%

CUTmax pt P+2 = 1.3 ADC/mp

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT= 33% (Sc=105,05mp _ PARTER)

CUT = 0.85 ADC/mp (Scd=271,90mp)

Rh = S+P+1E+2Er

Hmax = 10,80m (P+2E)

BILANT SUPRAFETE	m²	%
Arie construita	105.00	33.00
Platforme/Terase	108.00	34.00
Sp verde la sol	105.00	33.00
Arie teren (S masurata)	318.00	100
Arie desfasurata	271.90	-

Soluția de mobilare a terenului analizat a fost realizată urmărind următoarele principii: - respectarea distanțelor față de vecinătăți și a condițiilor de însorire pentru parcelele învecinate; - respectarea Procentului maxim de ocupare a terenului și a Coeficientului maxim de utilizare a terenului reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z Coordonator Sector 6. păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platformele carosabile și pietonale, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului.

Iulie 2025

arh. Maria-Luiza Budescu





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 388/757 din 15.05. 2025

ÎN SCOPUL: desființare parțială construcție existentă - anexă gospodărească parter, refacere anexă gospodărească, construire imobil S+P+1E+Et. 2 retras cu funcțiunea de locuință unifamilială, refacere împrejurime stradală și organizare șantier.

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. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. 22201 din 31.03.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ - _, str. Miroslavei nr. 3, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Baias Valeria sub nr. 1021/04.12.2024 și a Extrasului de Carte funciară nr. 29780/19.03.2025, _____ și _____, soți, dețin imobilul (construcție - număr cadastral 214635-C1 și teren în suprafață de 334 mp - suprafața măsurată de 318 mp, număr cadastral 214635 - număr cadastral vechi 9206) situat în str. Miroslavei nr. 3. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 214635 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 84450) cu Încheierile nr. 127064/05.12.2024 (convenție) și nr. 23011/03.03.2025 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață și re poziționare).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Miroslavei - 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 334 mp - suprafața măsurată de 318 mp.

Se solicită: desființare parțială construcție existentă - anexă gospodărească parter, refacere anexă gospodărească, construire imobil S+P+1E+Et. 2 retras cu funcțiunea de locuință unifamilială, refacere împrejurime stradală și organizare șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

Imobilele se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 a construcției existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

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

P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 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.

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.

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

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

Se permite refacerea împrejurimii terenului astfel: împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri**; împrejurimile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.

Nr. înreg. **22201** din **31.03.2025**

9

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: Conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și 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 autorizațiilor de desființare și de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE 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

Alcea 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 în investiții 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/DESFIIȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ 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.

☐ alimentare cu energie termică

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

☐ telefonizare

☒ 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 expert tehnic atestat; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, întocmit 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 desființare, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate

24 ☒ luni de la data emiterii.

Nr. înreg. 22201 din 31.03.2025

Cod verificare



100187598303

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **214635**, UAT Bucuresti Sectorul 6 /
BUCURESTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str. Miroslavei, Nr.
3

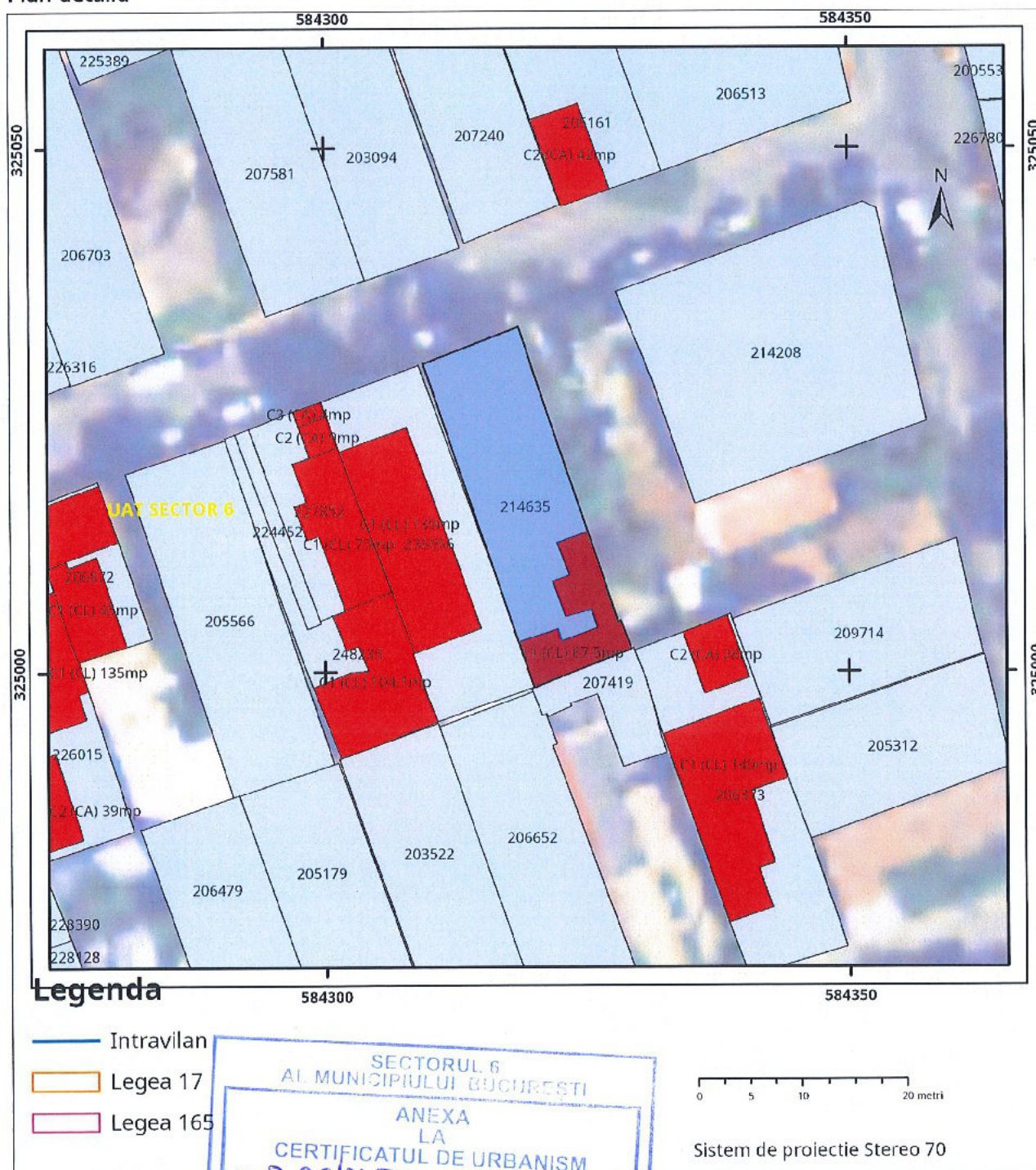
Nr.cerere	29781
Ziua	19
Luna	03
Anul	2025

Teren: 318 mp

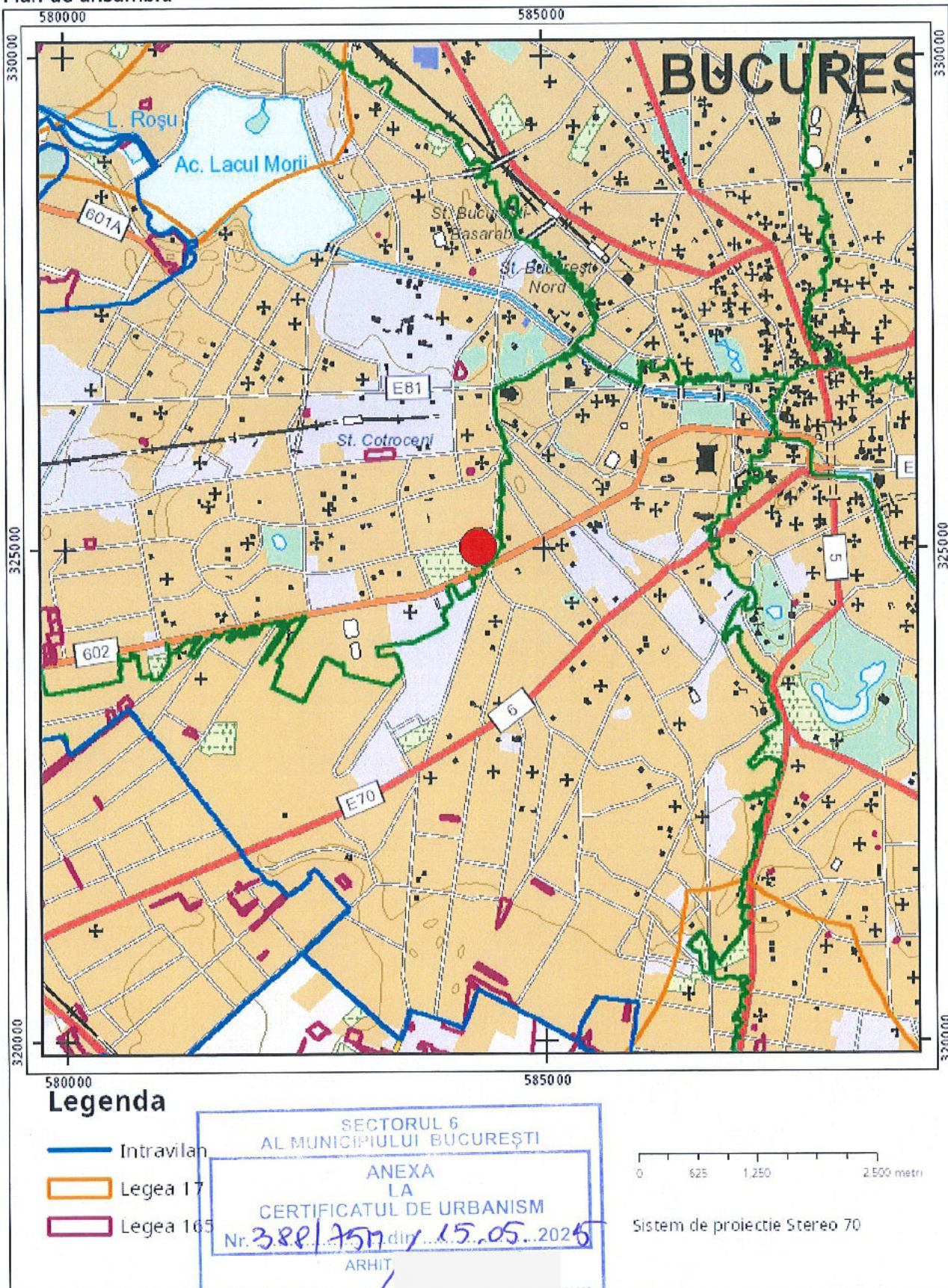
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 318mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-03-2025
Data și ora generării: 19-03-2025 17:29