



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. Athanasie Stoicescu Economu nr. 7**”, sector 6, pentru **construire locuință colectivă cu regim de înălțime S+P+2E+M, pe un teren cu suprafața măsurată de 398 mp, proprietate privată persoane fizice.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **3602/5/10/16.06.2025** din **01.10.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 45%; C.U.T. maxim = 1,57 mp A.D.C./mp teren; Regim de înălțime: S+P+2E+M; H cornișă = 11,00 metri; H maxim = 14,00 metri.
--

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință colectivă, cu următorul regulament de construire: spre stradă în aliniere cu Centrul Cultural Islamic din Str. Athanasie Stoicescu Economu nr. 3; spre stânga **pe limita** de proprietate; spre spate la minim **9,30** metri față de limita de proprietate; spre dreapta parțial **pe limita** de proprietate și parțial la minim **3,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

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 parcelei 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.

P.O.T. maxim = 45%; **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; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. PLANNING CITIES S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Anamaria-Mihaela I. MOHAN**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **559/13S** din **17.06.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 559/135 din 17.06 2024

ÎN SCOPUL: construire locuință colectivă cu regim de înălțime S+P+2E+M.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în inutul _____, municipiul / orașul / comuna _____ satul / sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 35283 din 24.05.2024, pentru imobilul -- teren și/sau construcții -- situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Athanasie Stoicescu Economu nr. 7, 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 Dragomir Tudor-Radu sub nr. 2646/15.12.2023 - intabulat în Cartea funciară nr. 206441 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 45583) cu Încheierea nr. 126091/18.12.2023 (convenție), soții, dețin imobilul (teren în suprafață de 400 mp - număr cadastral 206441) situat în Athanasie Stoicescu Economu nr. 7.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 400 mp.

Se solicită: construire locuință colectivă cu regim de înălțime S+P+2E+M.

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. 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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective în baza unei expertize tehnice întocmite de un expert tehnic atestat și 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 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață 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.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Nr. înreg. 35283 din 24.05.2024

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI 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 acesteia;
- 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

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 construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCELENTIN BERA

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

Achitat taxa de 9,00 lei, conform O.P. nr. 782618375 din 24.05.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 03.07.2024.

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,

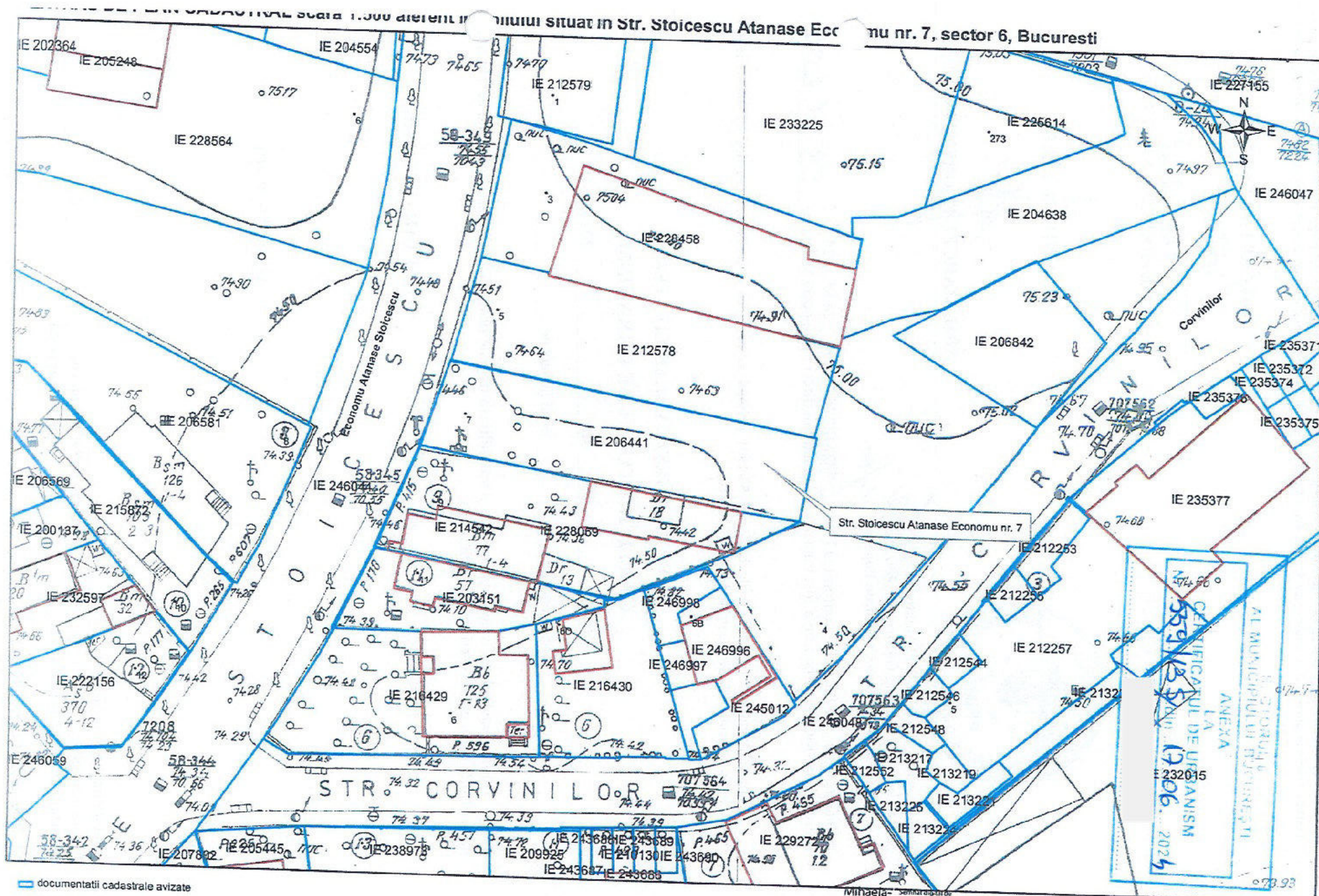
SECRETAR GENERAL,

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. 35283 din 24.05.2024

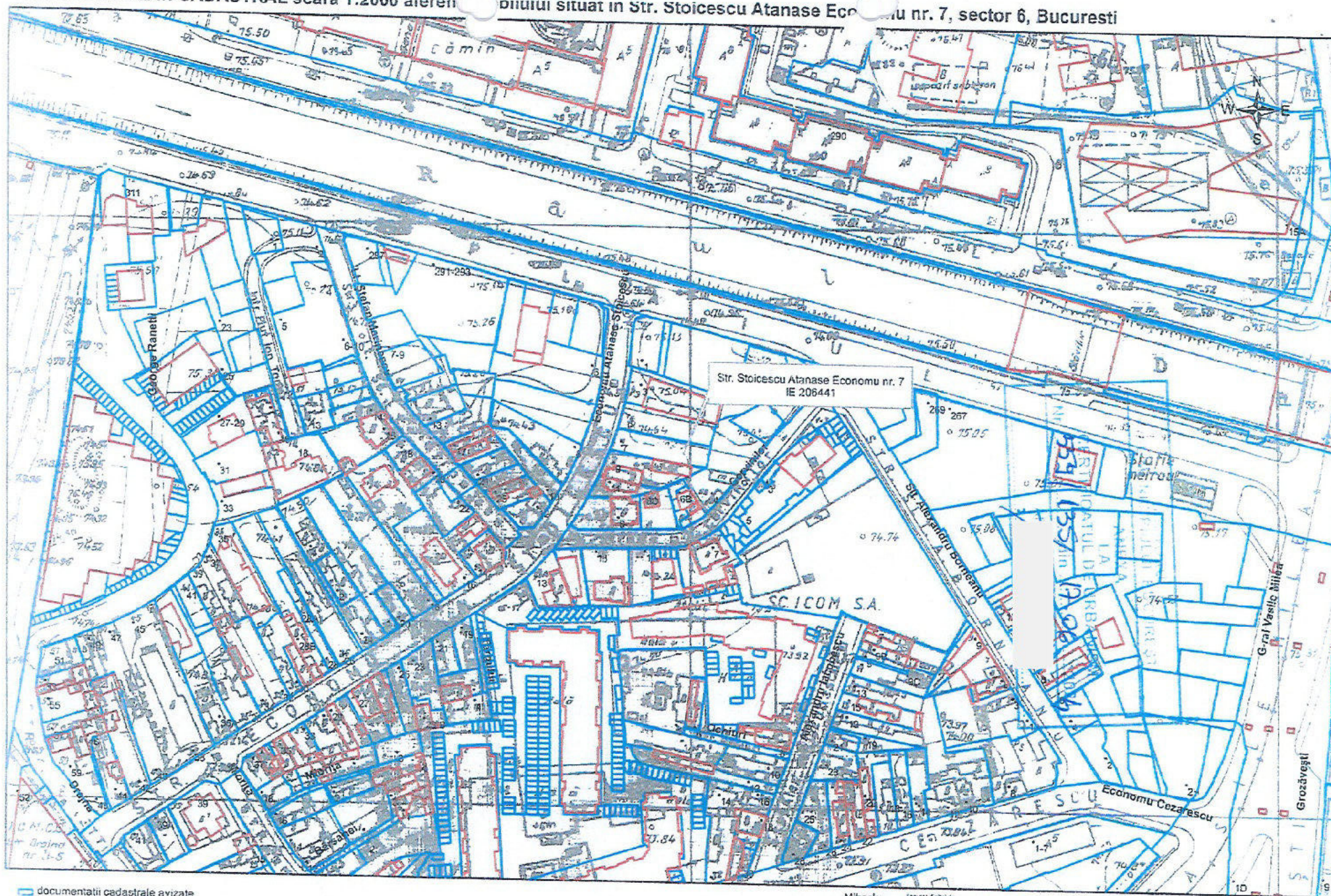


Mihaela-
Septimia
Radu

Seamnat digital de
Mihaela-Septimia
Radu
Data: 2024.05.15
0920311 +0300

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

planului situat în Str. Stoicescu Atanase Economu nr. 7, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela-
Septimia
Radu

Semn digital de
Mihaila-Septimia
Radu
Data: 2024.05.15
09:20:47 +0300

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu



PLANNING CITIES S.R.L.

J40/6394/2023, CUI 47927918

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro

Telefon: +40721.27.88.38

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCUIŢĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7,
SECTOR 6, MUN. BUCUREŞTI

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect Nr.: 04/2024

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant,
PLANNING CITIES S.R.L.

2024 - 2025





FOAIE DE GARDĂ

TITLU PROIECT:

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
Locuință colectivă S+P+2E+M

AMPLASAMENT:

Strada Economu Atanase Stoicescu nr. 7,
Sector 6, Mun. București

DATA ELABORARE:

2024 - 2025

BENEFICIARI:

[REDACTED]

PROIECTANT URBANISM P.U.D.:

PLANNING CITIES S.R.L.
Urb. Anamaria – Mihaela MOHAN – Șef proiect
Urb. Maria – Costelia CLAPA
Urb. Ioana SANDU



RIDICARE TOPOGRAFICĂ:

Ing. Dinu Mihail BERCA
persoană fizică autorizată ANCPI

STUDIU GEOTEHNIC:

ROCKWARE UTILITIES S.R.L.
Ing. Mihai Samoilă

**STUDIU DE SOLUȚIE:
(ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ)**

AOV PROIECT ARHITECTURA S.R.L.
Arh. Andrei Ologeanu



BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

- Memoriu justificativ

Piese desenate:

- Încadrare în localitate
- 01.02. Încadrare în PUG Mun. București – UTR-uri
- 01.03. Încadrare în raport cu PUZ modificare "PUZ coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/31.10.2013", aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016
- 01.04. Încadrare în geoportal A.N.C.P.I.
- 01.05. Accesibilitate la nivelul Municipiului București
- 01.06. Accesibilitate la nivelul local
- 02.01. Vedere planimetrică
- 02.02. Vedere din satelit
- 02.03. Fotomontaj - situația existentă
- 02.04. Fotomontaj - situația existentă
- 03. Situația existentă
- 04.01. Reglementări urbanistice
- 04.02. Mobilare urbanistică
- 04.03.01. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică (Insertie 3D în sit real)
- 04.03.02. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică (Insertie 3D în sit real)
- 04.03.03. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică (Insertie 3D în sit real)
- 04.03.04. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică
- 04.03.05. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică
- 04.03.06. Ilustrare urbanistică. Conformare arhitectural-volumetrică
- 04.04.01. Ilustrare urbanistică. Fațade principală și sudică
- 04.04.02. Ilustrare urbanistică. Fațade posterioară și nordică
- 05. Obiective de utilitate publică
- 06. Reglementări edilitare



CUPRINS

CAPITOLUL I - INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul documentației P.U.D.	6
1.3. Surse documentare	6
CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	8
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate	8
2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității / Caracteristicile zonei	8
2.1.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	13
CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ	13
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	13
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	14
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	15
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	15
3.5. Destinația clădirilor	16
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate	16
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	17
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora	17
3.9. Adâncimea apei subterane	18
3.10. Parametrii seismici caracteristici (zonă, grad Ks, Tc)	18
3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)	18
3.12. Echipare existentă	19
CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI	20
4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program	20
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	20
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	25
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)	25
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	26
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	26
4.7. Modalități de organizare, rezolvare a circulației carosabile și pietonale	26
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei	27
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	27
4.10. Lucrări necesare de sistematizare verticală	27
4.11. Regimul de construire (alinierea și înălțimea clădirilor)	27
4.12. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului (P.O.T. / C.U.T.)	28
4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	28
4.14. Bilanț teritorial în limita amplasamentului propus (existent și propus)	29
CAPITOLUL V – CONCLUZII	30



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	P.U.D. – Locuință colectivă S+P+2E+M
Amplasament:	Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 7, sectorul 6, mun. București
Beneficiar:	[REDACTED]
Proiectant:	Planning Cities SRL Urb. Anamaria Mohan – specialist atestat RUR
Data elaborării:	2024 - 2025

Imobilul care face obiectul investiției este amplasat în **Str. Stoicescu Atanase Economu Nr. 7, Sector 6, București** și este identificat cu numărul cadastral **206441**, înscris în cartea funciară cu același număr a sectorului 6 din Mun. București.

Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2646/15.12.2023 și extrasului de carte funciară nr. 206441/02.05.2024, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține soților:

- [REDACTED] cetățean român, domiciliat în [REDACTED]

- [REDACTED] cetățean român, domiciliat în [REDACTED]

În prezent, terenul este liber de construcții și se află în intravilan. Categoria sa de folosință este de curți-construcții.

Suprafața terenului este de **400 mp**, cu o deschidere de 9,84 m și o adâncime de 40,5 m, așadar cu un raport al laturilor de 1 / 4, motiv pentru care anterior obținerii autorizației de construire este necesară elaborarea și aprobarea unui PUD în prealabil.



1.2. Obiectul documentației P.U.D.

Prezenta documentație de urbanism se elaborează în vederea stabilirii condițiilor de construire a viitoare locuințe colective, în regim de înălțime S+P+2E+M.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar a se elabora și aproba anterior autorizației de construire, întrucât raportul laturilor terenului este de 1/4, deci mai mare de 1/3, așa cum prevede cap. VI, Art. 4 din Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. MODIFICARE "P.U.Z. COORDONATOR S6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016, care se aplică pentru imobilul analizat:

"Pentru parcelele cu o suprafață de peste 3.000 mp și cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu." (cap. VI, Art. 4 din RLU)

Pentru imobilul care face obiectul PUD a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 559/138 / 17.06.2024.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:
 - P.U.Z. MODIFICARE "P.U.Z. COORDONATOR S6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016;
- Surse de informații utilizate, date statistice:
 - Documentația cadastrală a terenului reglementat;
 - Date culese de proiectant din teren;
 - Date obținute de la beneficiar.
- Baza topografică:
 - Planul topografic a fost realizat în sistemul de proiecție stereografic 1970 și sistemul de referință altimetric Marea Neagră 1975, actualizat pe baza măsurărilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.
- Metodologia utilizată și legislația aplicată:



- «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08 august 2000.

- La baza elaborării PUD stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

- Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - HCL Sector 6 nr. 54/2023 pentru aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D.;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Ordinul Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
 - HGR nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - HGR nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
 - Codul administrativ din 2019;
 - Codul Civil din 2009;
 - HGR nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;



- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 475/2024 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Normativul NP 057/2002 privind protecția clădirilor de locuințe.

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității / Caracteristicile zonei

Parcela care face obiectul PUD se află pe strada Economu Atanase Stoicescu nr. 7, în zona de est a sectorului 6, în imediata apropiere a Splaiului Independenței, în cartierul Grozăvești. Insula urbană în care parcela se află se caracterizează prin construcții cu regim mic și mediu de înălțime (P, P+1, P+1+M, P+5) cu funcțiuni precum: locuire individuală, colectivă, servicii sau culte.

Ca repere funcționale din vecinătate sunt de menționat: Politehnica, Centrul Cultural Islamic Ahlul Baiyt sau Turnul Riverside (clădirea în a funcționat timp de mai mulți ani sediul Primăriei Mun. București).

Raportat la nivelul capitalei, imobilul beneficiază de o amplasare bună, cu acces facil la multe obiective de interes public și servicii de interes general.

2.1.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

2.1.2.1. Studiul topografic

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo '70, actualizat pe baza măsurărilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

Pentru recepționarea acestuia de către OCPI a fost necesară o operațiune de rectificare, întrucât existau suprapuneri cu vecinul din sud de la numărul poștal 9. Așadar, a fost întocmită o documentație cadastrală de re poziționare a imobilului, prin care s-a adus o corecție suprafeței din acte de 400 mp, la suprafața măsurată de 398 mp. Noua suprafață a fost intabulată la OCPI în baza încheierii cu nr. 69716 / 05.07.2024.

După stabilirea noii limite de proprietate și a noii suprafețe a fost obținut de la OCPI Procesul-Verbal de Recepție nr. 1340 / 2024 pentru PUD.



Noua limită a fost preluată în partea desenată a planului urbanistic de detaliu.

2.1.2.2. Studiu geotehnic

Din punct morfologic, terenul destinat viitoarei construcții se prezintă plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor de vârstă Holocen superior, reprezentate de depozitele aluvionare ale râului Dâmbovița.

Din punct de vedere geotehnic, stratificația este reprezentată prin depozite argiloase și nisipoase sub care se află aluviunile râului Dâmbovița.

Forajul geotehnic a interceptat următoarea succesiune litologică:

0.00 — 0.30 m	Umplutura din pământ cu resturi de la construcții;
0.30 — 0.90 m	Nisip argilos cafeniu gălbui, cu zone cenușii și calcar fin diseminat, tare;
0.90 — 1.80 m	Nisip cenușiu gălbui, îndesare medie, uscat;
1.80 — 3.80 m	Nisip gălbui, îndesare medie, umed;
3.80 — 4.10 m	Nisip argilos cenușiu, plastic vârtos;
4.10 — 6.00 m	Argilă nisipoasă - argilă cenușie, tare.

Nivelul hidrostatic a fost întâlnit în forajul geotehnic executat la adâncimea de 3.80 m. Apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este moderat.

La deschiderea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare, se va solicita prezența inginerului geolog pentru avizarea terenului de fundare.

2.1.2.3. Studiul de soluție

Pentru fundamentarea reglementărilor PUD a fost întocmit un studiu de soluție prin care a fost analizată conformarea arhitecturală și volumetrică a viitoarei clădiri, căutându-se cea mai optimă variantă de mobilare a parcelei, în cel mai eficient mod, cu respectarea prevederilor de urbanism.



Studiul de soluție este prezentat în cadrul părților desenate ale PUD, de la planșa 04.02 la planșa 04.04.02. Imaginile ilustrează volumul propus în relație cu parcela pe care este amplasat și cu clădirile existente din vecinătate.

2.1.2.4. Prescripții și reglementări în vigoare

O cronologie a evoluției documentațiilor de urbanism aprobate pe teritoriul sectorului 6 se prezintă astfel:

Data	Documentația de urbanism	Act normativ	Scop
2000	PUG Municipiul București	HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, 877/2018	Aprobare PUG
2013	PUZ Coordonator Sector 6	HCGMB nr. 278/31.10.2013	Aprobare PUZ 2013
		HCGMB nr. 293/28.11.2013	Aprobare îndreptare eroare cuprinsă în Anexa nr. 2 a HCGMB nr. 278/2013
2016	PUZ – Modificare “PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013”	HCGMB nr. 2/26.01.2016	Aprobare modificare PUZ 2013
2020	PUZ - Modificare și actualizare	HCGMB nr. 68/14.02.2020	Aprobare PUZ
2021	“PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/31.10.2013”	Sentința 274/01.09.2021	Anulare PUZ

Pentru imobilul care face obiectul PUD se aplică prevederile **PUZ – Modificare “PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013”, aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016.**

În continuare este prezentat un extras al Regulamentului Local de Urbanism al PUZ-ului Sectorului 6, cu articolele relevante pentru prezenta investiție:

Cap. VI – Condiții de construibilitate a parcelelor



Art. 4. Pentru parcelele cu o suprafață de peste 1.500 mp și cu front la stradă peste 30,00 m sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

ZONA FUNCȚIONALĂ	L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri: L1a: Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție																								
ART. 1. Utilizări admise	(1)Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); (2)[...]																								
ART. 2. Utilizări admise cu condiționări	(1)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. (2)– (6) [...]																								
ART. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(1)Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: a) Dimensiuni minime: <table><tr><th rowspan="2">Regimul de construire</th><th colspan="2">Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului</th><th colspan="2">Dimensiune minimă în subzona L1a</th></tr><tr><th>Suprafața (mp)</th><th>Front (m)</th><th>Suprafața (mp)</th><th>Front (m)</th></tr><tr><td>Înșiruit</td><td>150</td><td>8</td><td>150</td><td>6</td></tr><tr><td>Cuplat</td><td>200</td><td>12</td><td>150</td><td>9</td></tr><tr><td>Izolat</td><td>200</td><td>12</td><td>150</td><td>12</td></tr></table> b) [...]	Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a		Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Înșiruit	150	8	150	6	Cuplat	200	12	150	9	Izolat	200	12	150	12
Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a																						
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)																					
Înșiruit	150	8	150	6																					
Cuplat	200	12	150	9																					
Izolat	200	12	150	12																					
ART. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	(1), (2) [...] (2)clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau																								



	cu valoare arhitectural urbanistică; 1. [...] 2. În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; b) 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; c) retras față de aliniament cu minim 3,00 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritatea condițiilor de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri; d), e) [...]
ART. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	(1) – (4) [...] (5) clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade; c) – e) [...] (6) 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 m;
ART.10. Înălțimea maximă admisibilă a	(1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (11 metri); (2) Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;



clădirilor	(3)[...] (4)Se admit depășiri de 1,00 – 2,00 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
ART. 15. POT maxim	(1)POT maxim = 45% (2)[...]
ART. 16. CUT maxim	(1)[...] (2)CUT maxim pentru P+2 = 1,3 (3)În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu PUD nu sunt alte documentații în curs de elaborare.

CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Arealul din care imobilul face parte beneficiază de o amplasare bună în cadrul capitalei, strada din care terenul are acces asigurând legătura cu Splaiul Independenței, una din arterele de legătură cu zona centrală.

Transportul în comun este asigurat prin toate tipurile de mijloace, la distanțe de parcurs de jos cuprinse între 5 și 8 minute, astfel:

Tip transport	Stația	Linia	Artera	Distanța
Tramvai	Șos. Orhideelor	1, 10, 11	Orhideelor	8 minute
Metrou	Grozăvești	M1	Splaiul Independenței	5 minute
Troleibuz	Universitatea Politehnica	90	Splaiul Independenței	5 minute
Autobuz	Șos. Orhideelor	105	Orhideelor	8 minute
Rețea de	Economu Atanase	N110	Splaiul	5



noapte	Stoicescu		Independenței	minute
--------	-----------	--	---------------	--------

Imobilul are acces direct la domeniul public, respectiv la strada Economu Stoicescu Atanase, prin latura sa vestică.

Profil stradal existent al străzii Atanase Stoicescu Economu se prezintă astfel:

- Carosabil: existent cuprins între 7,00 m și 7,60 m,
- Trotuare de ambele părți ale străzii: existent cuprinse între 2,00 și 3,00 m,

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții și este neamenajat.

Vecinii imobilului reglementat sunt:

Amplasare	Nr. cad.	Adresa	Proprietar	Suprafața
La Nord	212578	Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 5	Primăria Municipiului București	482 (acte), 442 (măsurată)
La Sud	228069	Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 9	Grigoraș Vasile	410 (acte), 421 (măsurată)
La Vest	246044 (strada)	Str. Economu Atanase Stoicescu	PMB, administrator ADPDU Sector 6	4.156 mp
La Est	/	strada Corvinilor nr. 4a	Grigoraș Vasile	

În partea de vest a parcelei, spre stradă, se află un arbore matur, înalt de peste 20 metri, cu o coroană largă, cu trunchiul mai gros de 50 cm, ceea ce indică o vârstă semnificativă.



3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent, terenul care face obiectul PUD este liber de construcții și neamenajat.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Imobilul analizat face parte dintr-o insulă urbană constituită încă de la începutul secolului XX, când puteau fi identificate barierele fizice existente și în prezent: Splaiul Independenței, Șoseaua Grozăvești și terenul Politehnicii. Strada Economu Atanase Stoicescu este de rezonanță istorică, fiind regăsită pe hărțile din anii 1930. Arealul era format din loturi mici cu case și fânețe. Acestea s-au transformat în timp în loturi urbane, cu locuințe mici.

În perioada socialistă, în vecinătatea sudică au fost construite locuințe colective cu regim mare de înălțime.

După anii 1990, dar mai ales după 2000 au fost construite imobile noi de locuințe sau servicii / birouri, de regim mediu și înalt, fie punctual, fie organizate în ansambluri mai mari (de ex: pe



strada Ranetti). Țesutul urbanistic a suferit și el mici modificări, pentru construirea unor imobile mai mari fiind necesare comasări.

Așadar, zona din care imobilul face parte, prezintă o mixitate, între vechi și nou, în care tranziția dintre început de secol XX și prezent este vizibilă.

În prezent există puține loturi libere de construcții, rezerve de teren.

Din punct de vedere funcțional, predomină locuirea individuală sau colectivă mică, însă sunt suficiente inserții de diverse alte funcțiuni: servicii diverse, culte. Spre artera Splaiul Independenței, atât funcțiunile, cât și Țesutul parcelar indică un alt tip de dezvoltare, specifică unei zone aferente unei artere urbane: zonă mixtă, în care predomină parcele mari și servicii de interes general. În plan secund, unde se află și imobilul studiat, se regăsește Țesutul vechi de case, care punctual a mai suportat modificări de comasare, pentru a face posibile noile construcții de dimensiuni mai mari.

Aspectul urbanistic este unul eterogen, specific fiecărei perioade și funcțiuni în parte. Se simte o ușoară tranziție către o calitate sporită a imaginii urbane și locuirii prin noile locuințe apărute în ultimii ani, care schimbă, treptat, ambientul zonei; dinamica, așadar, este una lentă, care depinde de investitorii privați.

Spațiul public este format doar din străzi, neexistând alte zone amenajate destinate locuitorilor, cu acces public nelimitat.

Străzile prezintă următoarele disfuncții:

- trotuare degradate;
- spații verzi publice / vegetație de aliniament lipsă;
- mobilier urban lipsă;

3.5. Destinația clădirilor

Viitorul imobil va avea destinația de locuință colectivă, în care se vor regăsi 5 apartamente.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Imobilul amplasat pe strada Economu Atanase Stoicescu se află în proprietatea privată a soților Radu Marin și Radu Marina, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2646/15.12.2023 și extrasului de carte funciară nr. 206441/02.05.2024.



3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct morfologic, terenul destinat viitoarei construcții se prezintă plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor de vârstă Holocen superior, reprezentate de depozitele aluvionare ale râului Dâmbovița.

Din punct de vedere geotehnic, stratificația este reprezentată prin depozite argiloase și nisipoase sub care se află aluviunile râului Dâmbovița.

Forajul geotehnic a interceptat următoarea succesiune litologică:

0.00 — 0.30 m	Umplutura din pământ cu resturi de la construcții;
0.30 — 0.90 m	Nisip argilos cafeniu gălbui, cu zone cenușii și calcar fin diseminat, tare;
0.90 — 1.80 m	Nisip cenușiu galbui, îndesare medie, uscat;
1.80 — 3.80 m	Nisip gălbui, îndesare medie, umed;
3.80 — 4.10 m	Nisip argilos cenușiu, plastic vârtos;
4.10 — 6.00 m	Argilă nisipoasă - argilă cenușie, tare.

Nivelul hidrostatic a fost întâlnit în forajul geotehnic executat la adâncimea de 3.80 m. Apa nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este moderat.

La deschiderea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare, se va solicita prezența inginerului geolog pentru avizarea terenului de fundare.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Pe limita sudică de proprietate există calcanul clădirii vecine, pentru care a fost realizat următorul sondaj geotehnic:

- adâncime de fundare: 0.65 m raportat la cota terenului actual din curte;
- dimensiuni fundație: evazata cu cca. 5 cm fata de grosime zid suprastructuri;
- tip fundație: continuu;
- material fundație: beton în stare relativ bună;
- strat de fundare: Nisip argilos cafeniu gălbui, cu zone cenușii și calcar fin diseminat, tare.



3.9. Adâncimea apei subterane

Stratul acvifer a fost întâlnit în forajul geotehnic executat la adâncimea de 3.80 m, sub formă de infiltrații. Apa nu are influență asupra fundațiilor, dar are asupra terenului de fundare. În perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic poate să prezinte oscilații nesemnificative

3.10. Parametrii seismici caracteristici (zonă, grad Ks, Tc)

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 - 1 / 93, zona studiată se situează în interiorului zonei de gradul 81, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100/1 — 2006, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.6$ sec.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Terenul reglementat prin PUD este liber de construcții.

Parcela aflată în vecinătatea nordică, de la numărul poștal 5, număr cadastral 212578, este, la fel, liberă de construcții. Parcela următoare, de la numărul 3, prezintă o construcție (centrul islamic) amplasată pe limita comună de proprietate, iar fațada care ar fi trebuit să fie un calcan prezintă ferestre spre imobilul vecin de la numărul 5. Așadar, viitoarea construcție de la numărul 5 nu s-ar putea alipi la construcția de la numărul 3.

Pe parcela aflată în vecinătatea sudică, de la numărul poștal 9, număr cadastral 228069, există edificate două corpuri de clădire, unul în regim de înălțime P+1, iar celălalt Parter, acesta din urmă fiind amplasat pe limita de proprietate comună cu parcela PUD. Calcanul existent prezintă o lungime de 17,2 m.

Pe parcela aflată în vecinătatea estică, pe strada Corvinilor nr. 4a, există edificate două corpuri de clădire, în regim de înălțime P, în care se desfășoară service-uri auto.



Regimul de înălțime al clădirilor din zona studiată este unul mic, cuprins preponderent între parter și P+2E+M. Singura construcție mai înaltă este clădirea de birouri P+5E din nord-estul insulei, cu acces din Splaiul Independenței.

Construcțiile mai vechi din arealul studiat sunt recent renovate, însă nu sunt valoroase din punct de vedere arhitectural. Construcțiile noi prezintă o arhitectură contemporană, specifică funcțiunilor respective.

Din punct de vedere al gradului de ocupare, densitatea zonei studiate în vecinătate este medie.

3.12. Echipare existentă

Din punct de vedere tehnico-edilitar, în zona amplasamentului există următoarele tipuri de rețele:

- **Rețele de electricitate** – operată de **Rețele Electrice Muntenia S.A.**: Pe trotuarul estic al străzii există cabluri de electricitate, așa cum este figurat și în anexa avizului nr. 24390839/12.07.2024;
- **Rețele de apă și canalizare** - operată de **Apanova București S.A.**: Rețelele publice de apă potabilă și canalizare existente pe stradă a fost trasată în anexa avizului nr. 92413401, S6- 24512422 / 29.07.2024. Acestea sunt exploatate de Apa Nova București S.A. în baza unui Contract de Concesiune și aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București. Faptul că rețelele există în zonă nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv. Responsabilitatea proprietarului este de a reveni la Apa Nova București S.A. cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și a avizului de principiu pentru execuție branșament de apă potabilă și racord de canalizare. Conform HCGMB nr. 820/22.11.2018, în Municipiul București nu se admite racordarea directă a subsolurilor la canalizarea publică, pentru a nu se produce inundarea acestora, în cazul intrării în presiune a rețelei de canalizare.
- **Rețea de gaze**, operată de **Distrigaz Sud Rețele SRL (DGSR)**. În cadrul anexei avizului nr. 53848/320056489/22.07.2024, operatorul sistemului de distribuție a transmis rețeaua de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), aflată în exploatarea sa, precum și rețeaua de distribuție proiectată, aflată în curs de execuție (extindere de conductă la solicitarea unei terțe părți, respectiv o lucrare de investiții DGSR de reabilitare sistem de distribuție gaze naturale, conform traseului marcat pe plan). Conform DGSR, pentru imobilul propus există



posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, conform *Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale* aprobat prin Ordinul ANRE nr. 712022.

- **Rețele de fibră optică operate de Orange România SA:** Pe trotuarul estic al străzii există cablu de fibră optică aeriană, așa cum este figurat și în anexa avizului nr. AFO 940980/10080 / 09.08.2024.

Situația existentă a rețelelor este preluată din avizele primite de la instituțiile cerute prin certificatul de urbanism.

CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se detaliază condițiile de construire ale unei **locuințe colective S+P+2E+M**, cu respectarea reglementărilor documentației de urbanism în vigoare *PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013"*, aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Modul în care viitoarea construcție va fi amplasată și conformată a ținut cont atât de prevederile *PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013"*, aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016, cât și de vecinătățile imediate.

Viitoarea construcție se va înscrie în edificabilul reglementat, prezentat în planșa 03. *Reglementări urbanistice*.

Analizând particularitățile străzii Economu Atanase Stoicescu, respectiv modul de construire al frontului estic, se constată următoarele:

1. Tipologia construcțiilor din vecinătatea sudică (numerele poștale 9 și 11) este cea **cuplată** (cuplate sunt volumele principale),
2. Pe parcela din sud, de la numărul poștal 9 mai există un corp secundar, în partea posterioară, care prezintă calcan pe limita comună de proprietate de la nr. 7;
3. Parcela din nord de la numărul poștal 5 este liber de construcții, proprietar fiind PMB;



4. Clădirea de la nr. poștal 3 (Centrul Cultural Islamic) este amplasată pe limita de proprietate sudică, dar prezintă ferestre pe limita cu nr. 5, așadar nu va putea primi alipire la calcan din partea viitoarei clădiri de la numărul poștal 5. Acest lucru înseamnă că singura variantă ca parcela de la nr. 5 să fie construită va fi de alipire a viitoarei clădiri la calcanul sudic, adică cel de pe parcela care face obiectul PUD, de la nr. poștal 7.

În același timp, Regulamentul Local de Urbanism al *PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013"*, aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016, prevede următoarele:

- la Art. 6, alin (5):

- o clădirile construite în *regim cuplat* se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată [...] și sunt îndeplinite următoarele condiții:
 - a) *parcela alăturată este liberă de construcții*;

- la prevederile **L1a**:

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	(2) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:			
	c) Dimensiuni minime:			
	Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în subzona L1a
		Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp) Front (m)
	Însiruit	150	8	150 6
	Cuplat	200	12	150 9
	Izolată	200	12	150 12
d) [...]				

Deschiderea parcelei care face obiectul PUD este de 9,84 m, așadar impune tipologia de construcție **cuplată**.

În concluzie, având în vedere particularitățile zonei prezentate mai sus, coroborate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al *PUZ – Modificare "PUZ Coordonator*



Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013", aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016, rezultă o construcție formată din două volume:

- Un volum principal, în regim de înălțime S+P+2E+M, propus a fi **cuplat** cu viitoarea clădire de la numărul poștal 5,
- Un volum secundar S+P+1E, cu rol de articulație, **alipit la calcanul existent sudic**, pentru a-l acoperi.

Tipologia de construire rămâne cea **cuplată**.

Astfel, din coroborarea prevederilor RLU PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013", aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016 cu situația din teren a rezultat o **construcție în regim cuplat** cu vecinul din nord, fiind preluat modelul de construire a clădirilor din sud și repetat pe parcelele cu numerele poștale 7 (obiectul PUD) și 5 (proprietatea PMB – liber de construcții), prin propunerea tot în **regim cuplat** a viitoarelor construcții. Tipologia de clădiri cuplate este atribuită volumelor principale. Totodată, se propune și o articulație, un volum secundar P+1 alipit la calcanul existent sudic, pentru a-l acoperi.

Argumente / Justificare:

- crearea unui ritm al străzii;
- ocuparea cât mai eficientă a terenurilor, atât a celui care face obiectul PUD (nr. poștal 7), cât și a vecinului din nord (nr. poștal 5 - proprietar PMB)
- rezultarea unei construcții coerente și posibil de utilizat;
- însorirea favorabilă, prin generarea fațadei lungi a noii clădirii spre sud.

Clădirea rezultată se încadrează în scara zonei, în raport cu celelalte construcții existente.

Retragerile față de limitele de proprietate propuse și argumentele pentru acestea sunt următoarele:

	Retragere	Argumente
Față de limita de proprietate din Vest (aliniament)	Între 7,50 m și 8,50 m pentru corpul principal, respectiv 18,4 m pentru cel secundar.	- Conform RLU PUZ Coordonator S6 pentru zona L1a, Art. 5, alin. 3, pct. 2, lit. b: „(3) clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează 2. în cazul regimului de construire



		discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: <u><i>b) retras față de aliniament cu MINIM 4.00 metri pe străzi de categoria III</i></u> - Construcțiile existente din vecinătate nu sunt amplasate pe o aliniere clară, aceasta pare mai mult arbitrară: - o Nr. poștal 9: retragere de 4,5 m; - o Nr. poștal 3 (centrul cultural islamic): retragere de 8,7 m; - o Nr. poștal 1: retragere de 1,7 m; - ARGUMENTE care au condus la retragerea față de aliniament (la mai mult de 4 metri): 1. Prezența în partea de vest a parcelei, spre stradă, a unui arbore matur, înalt de peste 20 metri, cu o coroană largă, cu trunchiul mai gros de 50 cm, ceea ce indică o vârstă semnificativă. 2. Retragera față de aliniament a centrului cultural islamic de la nr. poștal 3 la 6,70 m - 8,70 m. Prin alinierea cu acesta se va contura o zonă liberă, neconstruită, compactă și omogenă, dată de retragerea celor 3 clădiri, de la numerele poștale 3, 5 și 7. 3. Distanța necesară rampei pentru subsol. 4. Posibilitatea legală oferită de RLU PS6 prin termenul "minim" (<u>minim</u> 4,00 m). - A amplasa clădirea la 4,00 metri față de aliniament ar presupune: - o defrișarea arborelui valoros, - o imposibilitatea coborârii la subsol, - o conturarea unei alinieri stradale și mai arbitrară.
--	--	--



Față de limita de proprietate din Nord (laterală)	Amplasarea clădirii pe limita de proprietate comună cu imobilul vecin din nord, identificat cu nr. cad. 212578, proprietar PMB, pe un regim de înălțime P+2E.	- Argumentele sunt prezentate mai sus, în cadrul cap. 4.1 al prezentului memoriu.
Față de limita de proprietate din Sud (laterală)	Parțial 3,00 metri (pentru volumul principal), parțial alipirea la calcanul existent a volumului secundar, pe limita de proprietate comună cu imobilul vecin din sud, nr. poștal 9 / nr. cad. 214542.	- Retragera de 3,00 m este conform RLU <i>PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013"</i>, aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016, Art. 6, alin. (5), lit. c); - Amplasarea parțială pe limita de proprietate comună cu imobilul din vecinătatea sudică (nr. poștal 9) vine din necesitatea de a acoperi calcanul existent – o construcție în regim de înălțime parter.
Față de limita de proprietate din Est (posterioară)	Min. 5,00 metri	- Cei 5,00 m sunt conform RLU <i>PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013"</i> , aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016, Art. 6, alin. (5), lit. c);

Aspectul exterior al clădirii.

Viitoarea clădire propusă se va integra în imaginea de ansamblu a zonei, atât din punct de vedere funcțional, cât și ca gabarit și aspect.

Finsajele vor fi realizate în proporție de 70% prin placarea pe structură de aluminiu cu panouri decorative, în sistemul fațadei ventilate. Panourile vor reprezenta un mix între panou compozit lemn și panou compozit bond. Mansarda va fi acoperită cu tablă fâltuită de culoare gri. Tâmplăria va fi din aluminiu cu geam termopan.



4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Prin PUD sunt reglementate condițiile de edificare ale viitoarei locuințe colective mici pe parcela în suprafață de 398 mp, cu următoarele prevederi:

- Regim maxim de înălțime: S+P+2E+M;
 - o Volumul principal: S+P+2E+M;
 - o Volumul secundar dinspre sud: P+1E, depășind cu un nivel calcanul existent parter.
- Înălțime maximă:
 - o 10 m la cornișa volumului principal / 14 m la coama mansardei volumului principal;
- POT max = 45%;
- CUT max = 1,56 (CUT = 1,3 pentru P+2; în cazul mansardei se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu max. 60% din AC);
- Suprafață construită¹: 179,1 mp;
- Suprafață desfășurată²: 620,88 mp;

Locuri de parcare.

Numărul locurilor de parcare este prevăzut cu respectarea HCL S6 nr. 157/2022, respectiv 5 locuri pentru rezidenți la subsol și un loc pentru vizitatori la sol.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Volumul propus a fost conceput astfel încât să ocupe cât mai eficient parcela, în limita parametrilor reglementați.

Retragerile propuse față de clădirile vecine existente sunt următoarele:

- Față de construcțiile de pe parcela din sud, Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 9:

¹ **Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (conform Legii nr. 350/2001, Anexa 2)

² **Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (conform Legii nr. 350/2001, Anexa 2)



- 9,30 m față de construcția principală de la nr. 9;
 - Alipire la calcan cu clădirea secundară de la nr. 9;
- Față de construcția de pe parcela din est, str. Corvinilor nr. 4a: 10,00 m.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Funcțiunea principală a zonei este cea de locuire, regimul de înălțime al acesteia fiind mic. Viitoarea clădire se va integra în imaginea de ansamblu a zonei, atât din punct de vedere funcțional, cât și ca gabarit și aspect.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul, întrucât parcela reglementată este liberă de construcții.

4.7. Modalități de organizare, rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesurile pietonal și auto se vor realiza direct din strada Economu Atanase Stoicescu, prin limita vestică de proprietate.

De menționat este faptul pentru profilul străzii Economu Atanase Stoicescu sunt preluate reglementările din HCGMB 66/2006, astfel:

- Carosabil: 7,00 m.
- Trotuare de ambele părți ale carosabilului: 2,50 m.

Așadar, gabaritul total al străzii se menține la 12,00 m, doar că elementele sale sunt reconfigurate.

Pe parcelă se va amenaja o alee pietonală din stradă până la intrarea în clădire, prin volumul secundar din sud.

Accesul în parcare subterană se va realiza din strada Ec. Atanase Stoicescu, prin coborârea bordurii existente pe domeniul public. Rampa de acces în subsol va fi dotată cu semafor de sens.



4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei

Din punct de vedere al spațiilor verzi, în cadrul PUD este prevăzut un procent de minimum **30%** de spații verzi la nivelul solului, pe parcelă. Din acesta, se va asigura un procent de spații verzi permeabil (pe sol natural) de minimum **20%** din suprafața parcelei (conform Art. 13, alin. 5 din RLU PUZ – Modificare "PUZ Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013", aprobat prin HCGMB nr. 2/26.01.2016). În partea posterioară a parcelei există spațiu pentru plantarea a minimum 3 arbori de talie mare.

Din vegetația existentă pe teren este de menționat arborele extrem de valoros (castan), în vârstă de aproape 100 de ani, ce se propune a fi **menținut și conservat**.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul nu se află în zone construite protejate, în situri arheologice sau în zone de protecția a acestora. De asemenea, acesta nu este inclus în lista monumentelor istorice anexă la *Ordinul MC nr. 2828/2015*.

4.10. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul proiectului vor fi necesare lucrări de sistematizare verticală specifice realizării obiectivului propus. Astfel, în vederea construirii locuinței se vor realiza săpături pentru realizarea fundației, a aleilor și a subsolului pentru realizarea parcuri subterane.

4.11. Regimul de construire (alinierea și înălțimea clădirilor)

Regim maxim de înălțime: S+P+2E+M;

- Volumul principal: S+P+2E+M;
- Volumul secundar dinspre sud: P+1E,

Înălțime maximă:

- 10 m la cornișa volumului principal;
- 14 m la coama mansardei volumului principal;

Aliniere:



Situația din teren indică faptul că nu există o aliniere clară a străzii Economu Atanase Stoicescu. Retragerile clădirilor existente față de aliniament variază, de la 1,70 m până la 8,70 m, astfel:

- Nr. poștal 9: retragere de 4,5 m;
- Nr. poștal 3: retragere de 8,7 m;
- Nr. poștal 1: retragere de 1,7 m;

Situația nu este mai clară nici pentru frontul de vizavi.

Retragerea viitoarei clădiri față de aliniament este propusă între 7,40 m și 8,40 m, respectiv 18,40 m pentru cel secundar, încadrându-se, astfel prevederea din PUZ:

„(3) clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează.

2. în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

b) retras față de aliniament cu MINIM 4.00 metri pe străzi de categoria III”

Argumentul cel mai important care a condus la retragerea clădirii la mai mult de 4 metri este existența unui arbore în vârstă de aproape 100 de ani, cu lățimea trunchiului de peste 50 cm, înalt de peste 20 metri, cu o coroană de cc 15 – 20 m, care se propune a fi menținut și conservat.

4.12. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului (P.O.T. / C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) este de 45%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este de 1,56 (1,3 pentru P+2; în cazul mansardei se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu max. 60% din AC);

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Întrucât pe str. Economu Atanase Stoicescu există toate tipurile de rețele edilitare necesare, la faza autorizației de construire se va realiza branșarea viitorului imobil la acestea, condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la momentul respectiv.



4.14. Bilanț teritorial în limita amplasamentului propus (existent și propus)

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi P.U.Z. modificare "PUZ Coordonator S6 aprobat cu HCGMB 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	179.10	-	179.10	179.10
Suprafața desfășurată (Sd)	620.88	-	620.88	620.88
P.O.T.	45.00%	-	45.00%	45.00%
C.U.T.*	1.30+60%*AC	-	1.56	1.56
Rh maxim**	P+2E	-	S+P+2E+M	S+P+2E+M
H cornișă / atic	11 m	-	11 m	11 m
H max (m)	-	-	14 m	14 m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	79.60	-	79.60	79.60
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	119.40	-	119.40	119.40
Nr. unități locative estimate	-	-	5	5
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMB 66/2006	-	6	6
*În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC;				
** Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;				

Suprafața de **398,00 mp** este cea din ridicarea topografică, realizată în sistem de coordonate Stereo 1970, care este recepționată de OCPI prin PV nr. 1340/2024.



CAPITOLUL V – CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism oferă soluția cea mai eficientă de ocupare a parcelei, ținând cont deopotrivă de reglementările urbanistice în vigoare, de situația fizică din teren, dar și de necesitatea proprietarului. Noua propunere se integrează armonios în zona din care face parte, aducând un plus valoare zonei prin înlocuirea unei construcții vechi, în stare de degradare, cu una nouă, compatibilă cu funcțiunea zonei și care se înscrie în scara și gabaritul acesteia.

Ulterior aprobării PUD în Consiliul Local al Sectorului 6 investiția se poate continua cu demararea procedurii de obținere a autorizației de construire.

Proiectant P.U.D.,

PLANNING CITIES S.R.L.

Întocmit,

Urb. Ioana SANDU



Verificat,

Urb. Anamaria - Mihaela MOHAN





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 7

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	212578	Str.	Economu Atanase Stoicescu	nr.:	5
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 3602/ 26.06.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 08.07.2025.			FĂRĂ OBSERVAȚII
	08.07.2025				

- **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	228069	Str.	Economu Atanase Stoicescu	nr.:	9
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 3602/ 26.06.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 08.07.2025.			FĂRĂ OBSERVAȚII
	08.07.2025				

- **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Str.	Corvinilor	nr.:	4 și 4A
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 3602/ 26.06.2025 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 08.07.2025.			FĂRĂ OBSERVAȚII
	08.07.2025				

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei 3 vecini direcți au fost identificați de către elaboratorul documentației P.U.D. și au fost notificați prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6.

Adresa nr. 3602 la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă în 26.06.2025 și a fost confirmată primirea în 08.07.2025.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	08.07.2025
	Perioada consultării:	08.07.2025 – 23.07.2025
Panou	Data afișării panoului:	20.01.2025
	Perioada consultării:	20.01.2025 – 04.02.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	20.01.2025
	Perioada consultării:	20.01.2025 – 04.02.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	3602 / 20.01.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	5 / 16.06.2025	Nr. ordinea de zi:	10

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. PLANNING CITIES S.R.L.		C.U.I.	47927918
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Păstorului	nr. 2, bloc 4, scara A, etaj 2, ap.t 11	
Email:	ana.mohan@planningcities.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Anamaria-Mihaela I. MOHAN	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Economu Atanase Stoicescu nr. 7

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	08.07.2025	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	08.07.2025 – 23.07.2025				
Conținutul informării:	Adresa nr. 3602 la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 în 26.06.2025 și a fost confirmată primirea în 08.07.2025.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	20.01.2025			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	20.01.2025	până la data:	04.02.2025
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Strada Economu Atanase Stoicescu nr. 7](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

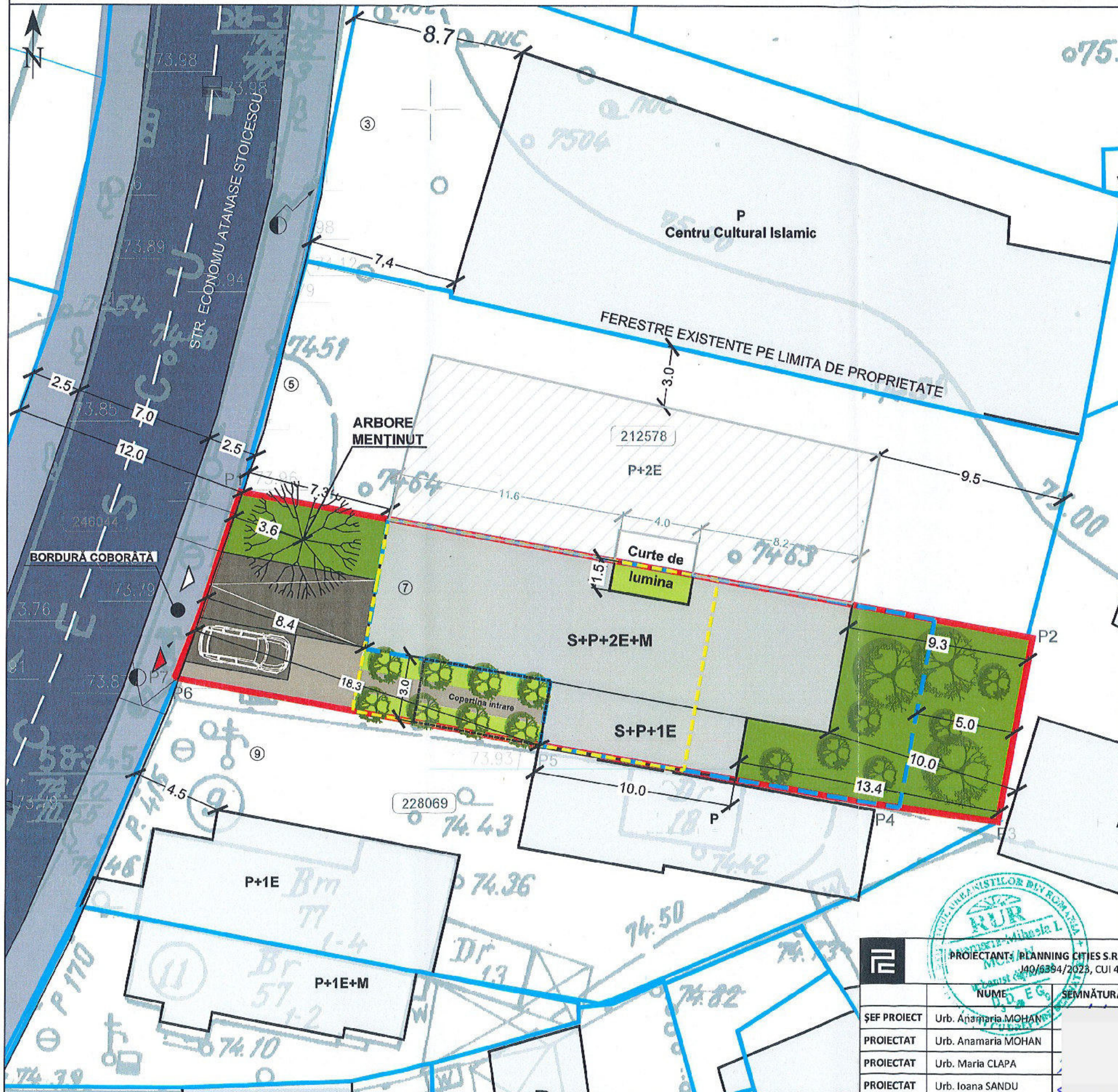
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTOR 6, BUCUREȘTI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

04.03.01. ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ
(INSERTIE 3D ÎN SIT REAL)



	PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 47927918			AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	PROIECT NR. 04/2024
	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA:	BENEFICIARI:	FAZA P.U.D.
	ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN		TITLU PROIECT:	
	PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M	
	PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA	DATA: 06.2025	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA NR. 04.03.01.
	PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU		ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL- VOLUMETRICĂ (INSERTIE 3D ÎN SIT REAL)	



04.02 MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului reglementat prin PUD
- Limite de proprietate - imobile cu geometrii actualizate
- Limită edificabil PUD (suprafața maximă de implantare a construcțiilor)

ILUSTRARE PLAN DE SITUAȚIE

- Construcție propusă pe parcelă - locuință colectivă cu 5 apartamente
- Limită subsol propus - parcare subterană pentru 5 locuri
- Construcție propusă orientativ pe parcela vecină - NC 212578
- Construcții din zona de studiu
- Spații verzi pe parcelă - pe sol natural
- Spații verzi pe parcelă - pe placă
- Arbore existent, menținut (diametru tulpină = cca 50 cm)
- Zone amenajate pietonal pe parcelă
- Platformă pentru un loc de parcare supraterran, pentru vizitatori
- Rampă de acces parcare subterană, dotată cu semafor de sens
- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă

PROPUNERI

Funcțiune: Locuință colectivă;
Nr. apartamente: 5;
Număr locuri de parcare: 5 subterane pentru rezidenți și unul supraterran pentru vizitatori.

Suprafață parcelă: 398 mp;
Suprafață construită Parter: 179,10 mp - 2 apartamente;
Suprafață construită Etaj 1: 179,10 mp - 2 apartamente;
Suprafață construită Etaj 2: 179,10 mp - 1 apartament și spații comune;
Suprafață construită Mansardă: Sc = 83,58 mp - spații comune.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELĂ

	Prevederi P.U.Z. modificare "PUZ Coordonator S6 Aprobat cu HCGMB 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	179.10	-	179.10	179.10
Suprafața desfășurată (Sd)	620.88	-	620.88	620.88
P.O.T.	45.00%	-	45.00%	45.00%
C.U.T.*	1.30 (+ 60% din AC)*	-	1.56	1.56
Rh maxim**	P+2E(+M)**	-	S+P+2E+M	S+P+2E+M
H cornișă / atic	11 m	-	11 m	11 m
H max (m)	-	-	14 m	14 m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	79.60	-	79.60	79.60
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	119.40	-	119.40	119.40
Nr. unități locative estimate	-	-	5	5
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCL S6 nr. 157/2022	-	6	6

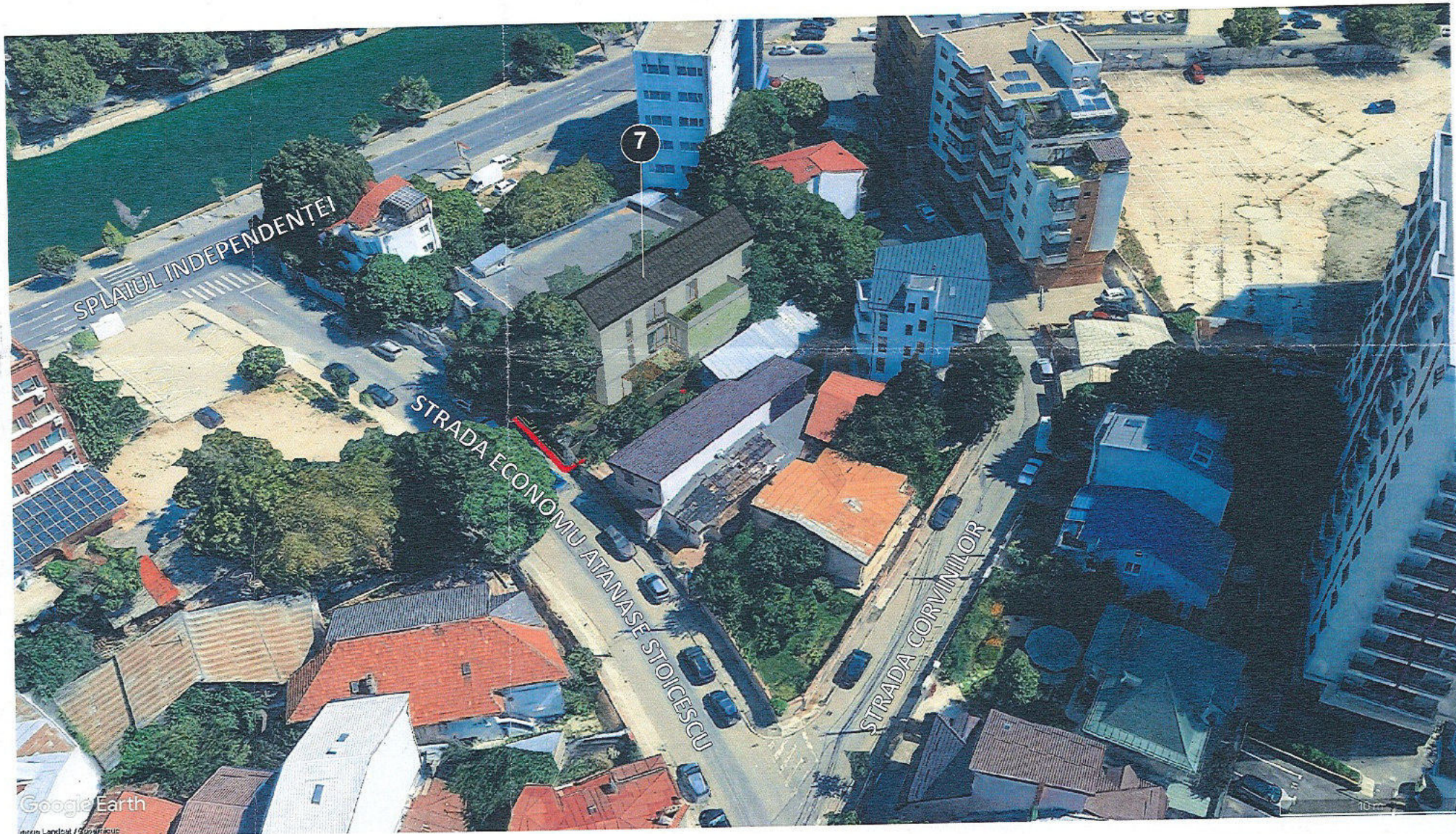
* În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC
** Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de max. 60% din aria construită

PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 4792718		PLANNING CITIES S.R.L.		EMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	PROIECT NR. 04/2024
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN	SCARA:	1 : 500	BENEFICIARI:	FAZA P.U.D.
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN	DATA:	06.2025	TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M	
PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA	TITLU PLANȘĂ: MOBILARE URBANISTICĂ		PLANȘA NR. 04.02	
PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU				

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTOR 6, BUCUREȘTI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

04.03.03. ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ (3D)



PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 47927918			AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI		PROIECT NR. 04/2024
	NUME	SEMĂTURĂ	SCARA:	BENEFICIARI:	FAZA P.U.D.
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN			TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M	
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN			TITLU PLANȘĂ: ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL- VOLUMETRICĂ (INSERTIE 3D ÎN SIT REAL)	PLANȘA NR. 04.03.03.
PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA		DATA: 06.2025		
PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU				

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTOR 6, BUCUREȘTI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M
04.03.04. ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ (3D)

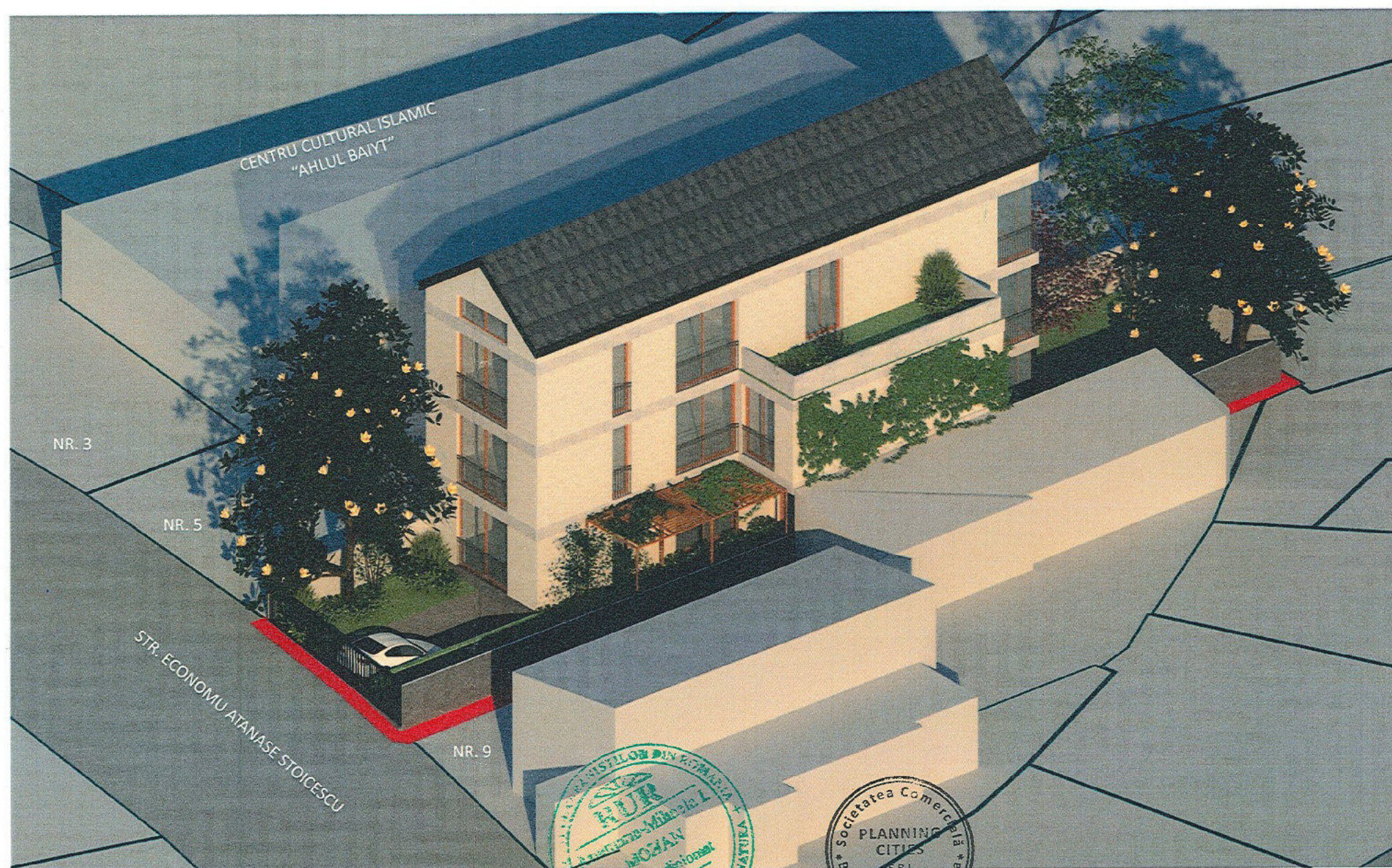
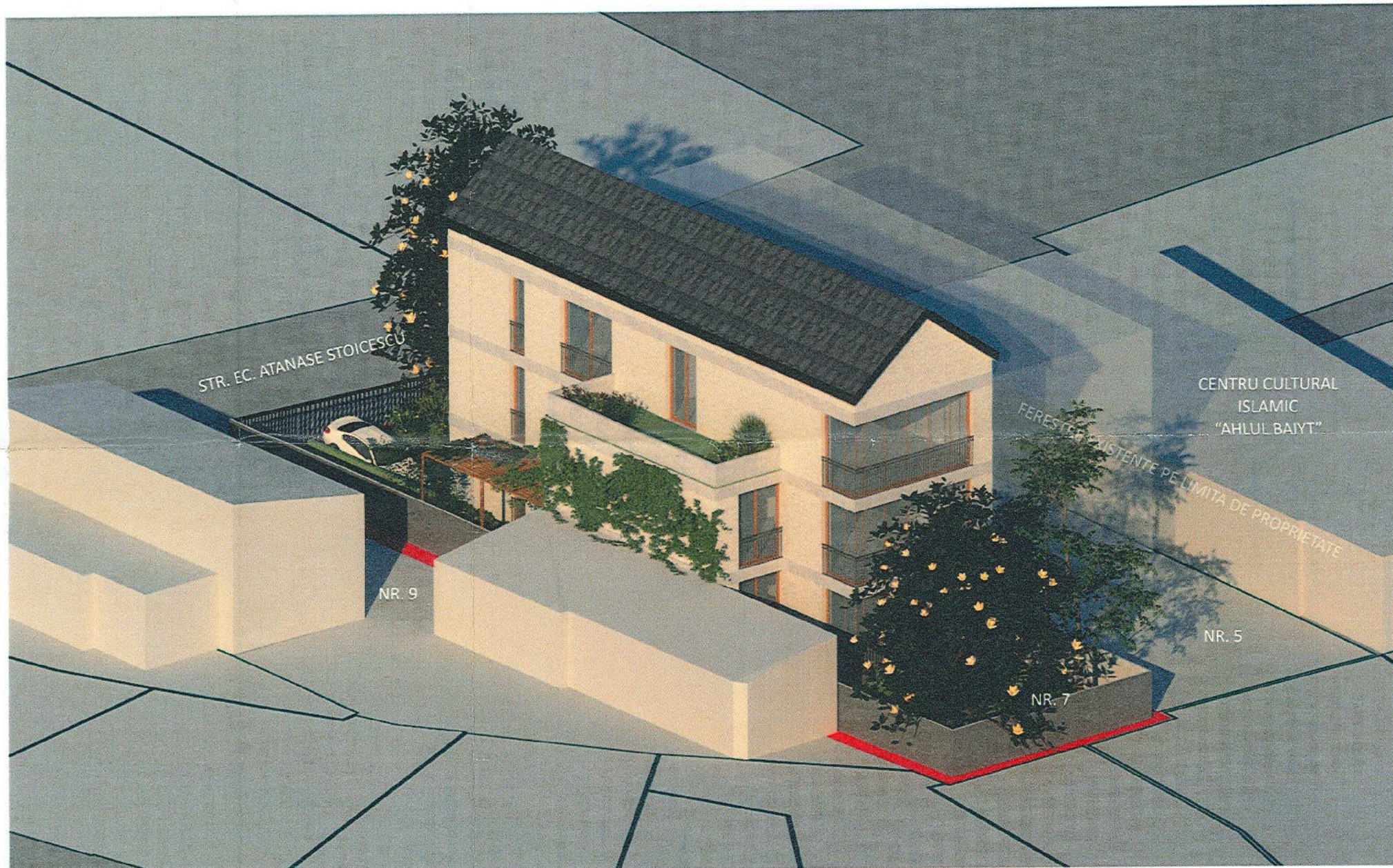


	PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 47927918			AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	PROIECT NR. 04/2024	
		NUME	SEMĂTURĂ	SCARA:	BENEFICIARI:	FAZA P.U.D.
	ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN		-	TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M	
	PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		DATA: 06.2025	TITLU PLANȘĂ: ILUSTRARE URBANISTICĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL- VOLUMETRICĂ (INSERTIE 3D ÎN SIT REAL)	PLANȘA NR. 04.03.04.
	PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA				
PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU					

PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

P.U.D. - STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTOR 6, BUCUREȘTI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

04.03.05. ILUSTRARE DE TEMĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ



		PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 4792791		AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI		PROIECT NR. 04/2024
	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA:	BENEFICIARI		FAZA P.U.D.
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN		DATA: 06.2025	TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M		
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN			TITLU PLANȘĂ: ILUSTRARE DE TEMĂ. CONFORMARE ARHITECTURAL-VOLUMETRICĂ		PLANȘA NR. 04.03.05.
PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA					
PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTOR 6, BUCUREȘTI
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

INCADRARE ÎN P.U.Z. MODIFICARE "PUZ COORDONATOR S6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013", APROBAT CU HCGMB NR. 2/2016



04.01 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului reglementat prin PUD
- Limita UTR-uri, conform PUZ modificare "PUZ Coordonator S6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016
- Limite de proprietate - imobile cu geometrii actualizate

UTILIZĂRI ALE CONSTRUCȚIILOR / TERENURILOR

- Locuințe individuale / zonă aferentă
- Locuințe colective / zonă aferentă
- Servicii / zonă aferentă
- Terenuri libere de construcții
- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice

REGLEMENTĂRI P.U.D.

- Limită edificabil PUD (suprafața maximă de implantare a construcțiilor)
- Construcție propusă pe parcelă - locuință colectivă cu 5 apartamente
- Limită subsol propus - parcare subterană pentru 5 locuri
- Construcție propusă orientativ pe parcela vecină - NC 212578
- Platformă pentru un loc de parcare suprateran, pentru vizitatori
- Rampă de acces parcare subterană, dotată cu semafor de sens
- Zone amenajate pietonal pe parcelă
- Spații verzi pe sol natural
- Spații verzi pe placă
- Acces carosabil / acces pietonal pe parcelă
- Arbore existent, menținut (diametru tulpină = cca 50 cm)

PROPUNERI

Funcțiune: Locuință colectivă;
Nr. apartamente: 5;
Număr locuri de parcare: 5 subterane pentru rezidenți și unul suprateran pentru vizitatori.

Notă: Prevederile urbanistice ale PUD se încadrează în reglementările PUZ MODIFICARE "PUZ COORDONATOR S6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016, pentru subzona funcțională L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELĂ

	Prevederi P.U.Z. modificare "PUZ Coordonator S6 APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013", aprobat cu HCGMB nr. 2/2016	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	179.10	-	179.10	179.10
Suprafața desfășurată (Sd)	620.88	-	620.88	620.88
P.O.T.	45.00%	-	45.00%	45.00%
C.U.T.*	1.30 (+ 60% din AC)*	-	1.56	1.56
Rh maxim**	P+2E(+M)**	-	S+P+2E+M	S+P+2E+M
H cornișă / atic	11 m	-	11 m	11 m
H max (m)	-	-	14 m	14 m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	79.60	-	79.60	79.60
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	119.40	-	119.40	119.40
Nr. unități locative estimate	-	-	5	5
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCL S6 nr. 157/2022	-	6	6

*În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC
**În cazul mansardelor, se admite o depășire a Rh proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC

INVENTAR DE COORDONATE ÎN SISTEMUL DE PROECȚIE STEREO 70

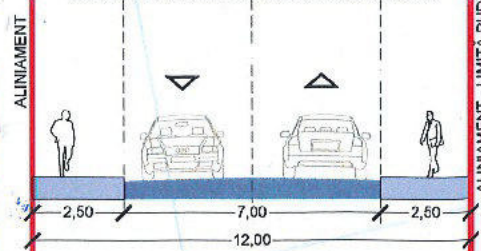
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
P1	327580.912	584240.445
P2	327573.716	584280.338
P3	327564.535	584278.604
P4	327565.404	584272.300
P5	327568.244	584255.916
P6	327571.915	584237.273
P7	327571.738	584237.182
P8	327574.989	584238.465

PROFIL STRADAL A-A

PROFUS SPRE RECONFIGURARE CONFORM HCGMB 66/2006

ARTERĂ CATEGORIA III

Strada Economu Atanase Stoicescu, Scara 1/200



PROIECTANT: PLANNING CITIES S.R.L.
J40/6394/2023, CU 1927918

ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN
PROIECTAT	Urb. Maria CLAPA
PROIECTAT	Urb. Ioana SANDU

SCARA:
1 : 500

DATA:
06.2025

AMPLASAMENT: STR. ECONOMU ATANASE STOICESCU NR. 7, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

BENEFICIARI:

TITLU PROIECT:
P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+M

TITLU PLANȘĂ:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PROIECT NR.
04/2024

FAZA
P.U.D.

PLANȘA NR.
04.01