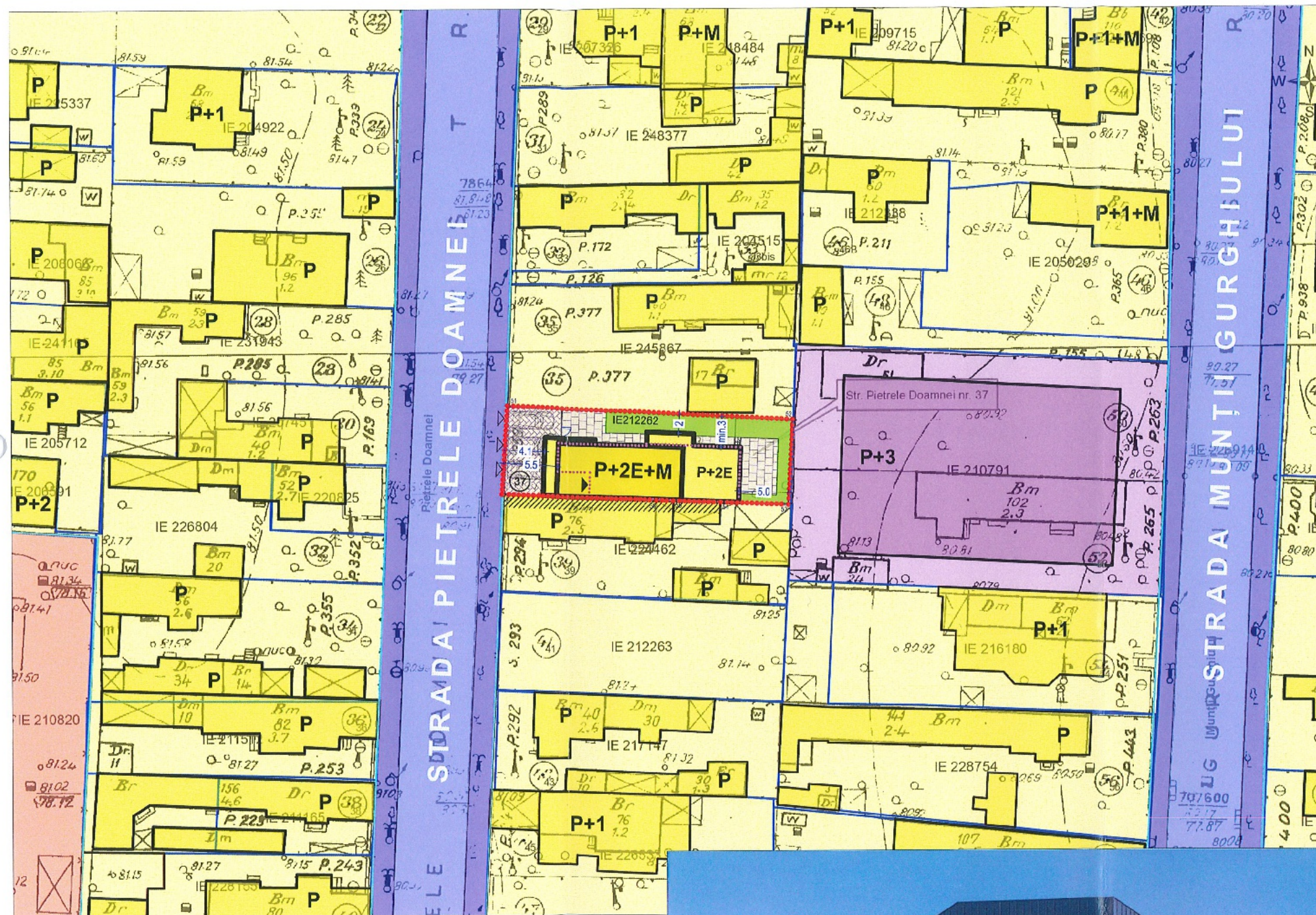




PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

STRADA PIETRELE DOAMNEI NR. 37, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M,
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI



- REGLEMENTĂRI URBANISTICE -

LEGENDĂ LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.
- CONTUR CLĂDIRI EXISTENTE
- LIMITĂ UTR
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- SERVICII
- CULT
- CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN P.U.D.

- CLĂDIRE PROPUȘĂ P+2E+M
- CONTUR PARTER
- CALCAN EXISTENT
- SPAȚIU VERDE PROPUȘ
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
- ACCES AUTO / ACCES LOCUINȚĂ

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

INDICATORI	Prevederi PUG Bucuresti L1a	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL EXISTENT + PROPUȘ
Suprafață teren	256.00	256.00	256.00	256.00
Suprafața construită - Sc (mp)	115.20	-	95.00	95.00
Suprafața desfășurată - Sd (mp)	401.92	-	401.46	401.46
P.O.T.	45%	-	37.11%	37.11%
C.U.T.	1.57	-	1.57	1.57
Regim înălțime maxim - Rh	P+2E+M	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic	-	-	12.00	12.00
H max (m)	-	-	14.50	14.50
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	-	20%	20.00%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	51.20	-	52.00	52.00
Suprafață totală spatii verzi (%)	20%	-	20%	20.00%
Suprafață totală spatii verzi (mp)	80.38	-	52.00	52.00
Nr. unități locative estimate	-	-	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	3	3



Proiectant General:	S.C. CITY GARDEN S.R.L. J40/4545/2005. RO 17333263 București, Str. Emil Pangratti nr. 14, Et. 1, Ap. 2		
Proiect:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI		
Adresa:	Str. Pietrele Doamnei nr. 37, Sector 6, București		
Beneficiar:			
Planșa:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE		
Scara: 1:500	Faza: P.U.D.	Desen nr.: U05	
Specialitatea: Urbanism	Data: Ian. 2026	Proiect nr.: 242/2025	
Șef proiect:	arh. Paul Valentin		
Proiectat:	arh. Andreea Biro		
Desenat:	arh. Andreea Biro		



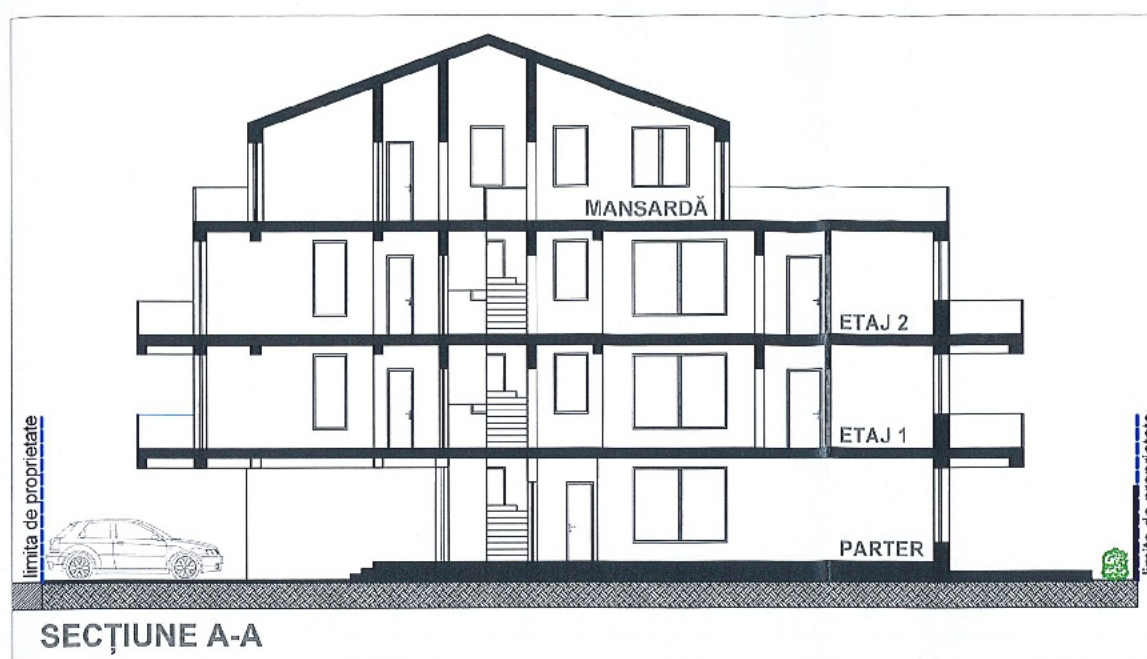
VEDERE NORD-EST



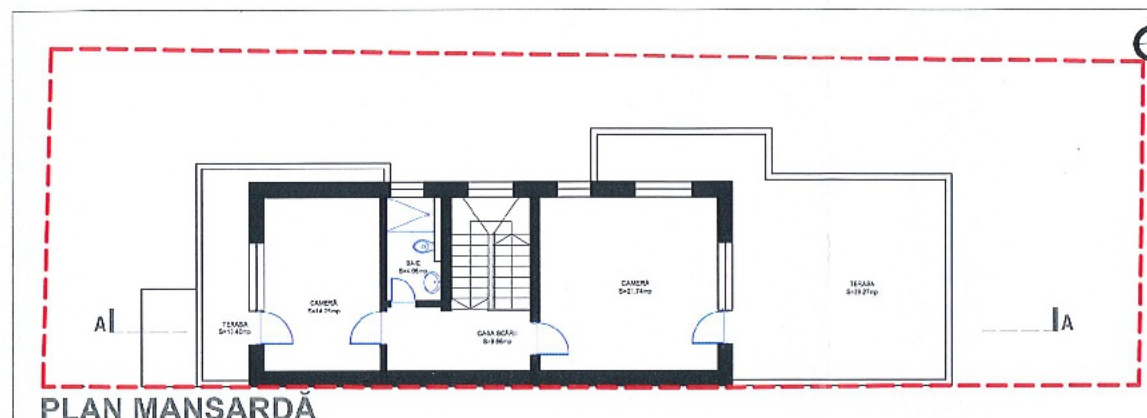
FAȚADA VEST - STRADA PIETRELE DOAMNEI



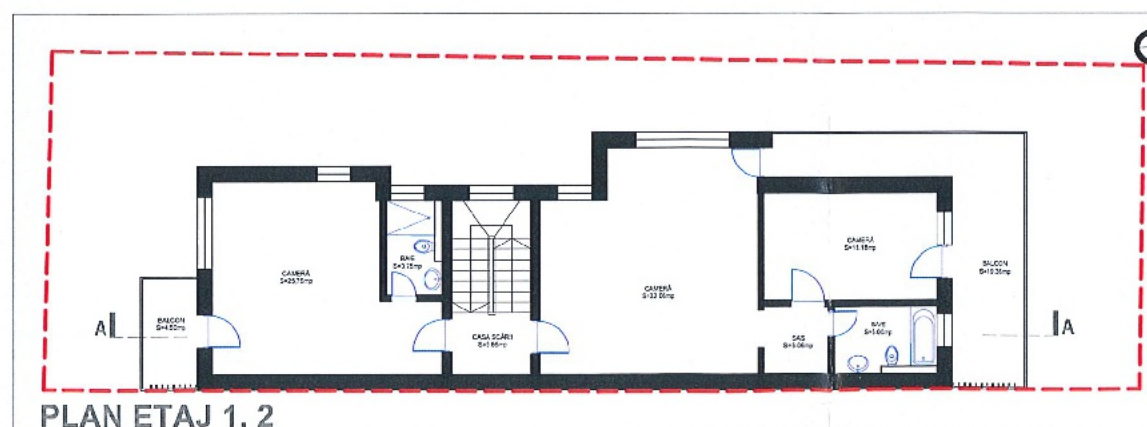
FAȚADA NORD



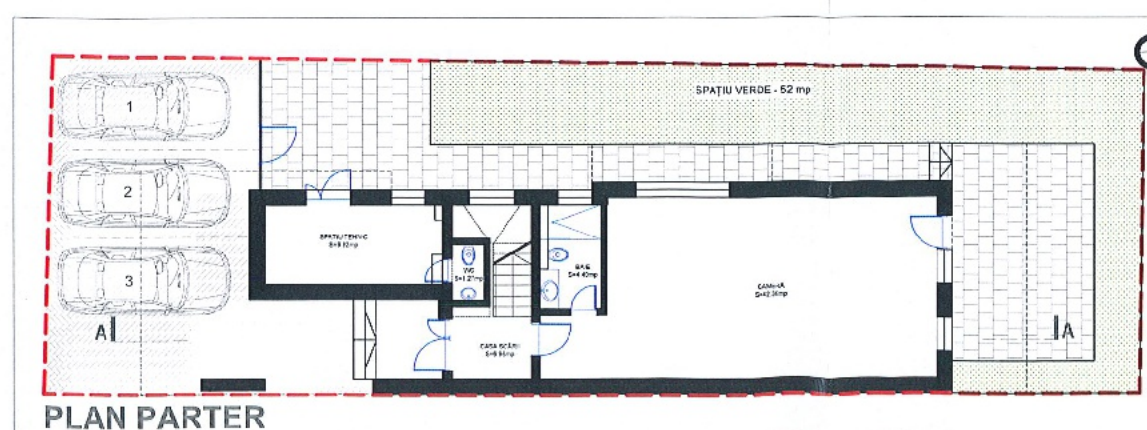
SECȚIUNE A-A



PLAN MANSARDĂ



PLAN ETAJ 1, 2



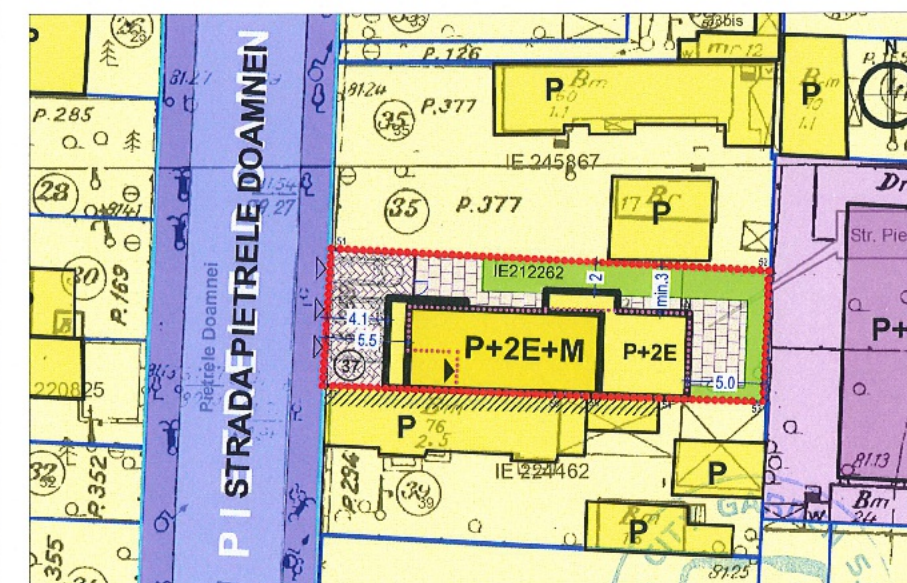
PLAN PARTER

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

STRADA PIETRELE DOAMNEI NR. 37, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M,
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

- ILUSTRARE VOLUMETRICĂ -



Proiectant General:	S.C. CITY GARDEN S.R.L. J40/4545/2005. RO 17333263 București. Str. Emil Pangratti nr. 14, Et. 1, Ap. 2
Proiect:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI
Adresa:	Str. Pietrele Doamnei nr. 37, Sector 6, București
Beneficiar:	
Planșa:	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
Scara:	1:200
Specialitatea: Urbanism	Faza: P.U.D. Data: Ian. 2026
Șef proiect:	arh. Paul Valentin
Proiectat:	arh. Andreea Biro
Desenat:	arh. Andreea Biro

Desen nr.: U06
Proiect nr.: 242/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Privind obiectivul de investiție:

**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M,
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**

ADRESA: STR. PIETRELE DOAMNEI NR. 37, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR:

PROIECTANT: S.C. City Garden S.R.L



Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2E+M,
ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI

Adresă amplasament:

STR. PIETRELE DOAMNEI NR. 37, SECTOR 6, BUCUREȘTI

Beneficiar:

Proiectant:

S.C. City Garden S.R.L.

Nr. Proiect:

242/2025

Data:

2025



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Lista proiectanților:

Șef proiect:

arh. Paul Valentin

Proiectat:

arh. Andreea Biro



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

- MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE

U01 – Plan încadrare în oraș - Scara 1:2000

U02 – Plan încadrare în zonă - Scara 1:500

U03 – Plan încadrare reglementările urbanistice zonale Sector 6 conf. P.U.G. - Scara 1:2000

U04.1 – Situația existentă - Zonificare funcțională / Regim de înălțime - Scara 1:500

U04.2 – Situația existentă - Regim juridic - Scara 1:500

U05 – Reglementări urbanistice - Scara 1:500

U06 – Ilustrare Volumetrică - Scara 1:200

U08 – Studiu însorire

Întocmit,

Arh.Andreea Biro



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: P.U.D. - Construire locuință P+2E+M, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente și racorduri la utilități

- *Amplasament:* Str. Pietrele Doamnei nr. 37, Sector 6, București
- *Proiectant:* S.C. City Garden SRL București
- *Beneficiar:* [REDACTED]
- *Data:* 2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentației P.U.D. pentru obiectivul: Construire locuință P+2E+M, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente și racorduri la utilități, conform certificatului de urbanism nr. 1057/928 din 31.10.2024 eliberat de Primăria Sector 6 București. Acest document constituie baza elaborării prezentei documentații.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

- Situaterea obiectivului în cadrul localității

Terenul pe care se realizează investiția este amplasat în partea de vest a municipiului București, în Sectorul 6, în cartierul Crângași, la est de Lacul Morii, între Șoseaua Virtuții și Splaiul Independenței. Accesul pe teren se realizează pe latura de vest a terenului din strada Pietrele Doamnei.

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația PUD și imobilele din imediata vecinătate, care au în preponderență funcțiunea de locuire individuală.

Terenul ocupă o suprafață de 256 mp și este proprietatea soților Andreescu Ion-Sorin și Andreescu Anca-Ioana, conform Carte Funciară nr. 212262 București (provenită din conversia pe hârtie a C.F. nr. 76817). Terenul are în plan o formă dreptunghiulară, are o suprafață relativ plană și este liber de construcții.

- Concluziile studiilor de fundamentare

Pentru amplasamentul studiat au fost realizate următoarele studii de fundamentare :

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

- Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Terenul este afectat de prescripția din RLU care prevede că parcela este construibilă dacă are asigurat un front la stradă de minim 9m în cazul regimului de construire cuplat. Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații

Accesul pe terenul studiat, auto și pietonal, se realizează pe latura de vest a terenului, din strada Pietrele Doamnei. Strada Pietrele Doamnei este o arteră de categoria a IV-a, având un profil compus din trotuar/spațiu verde de 2,50m, zonă carosabilă cu lățimea de 7,00m, trotuar/spațiu verde de 2,50m lățime.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul ocupă o suprafață de 256 mp și are formă dreptunghiulară.

Terenul se învecinează cu:

- La Nord: teren proprietate privată, strada Pietrele Doamnei nr. 35, NC 245867
- La Est: teren proprietate privată, strada Munții Gurghiului nr.50-52, NC 210791
- La Sud: teren proprietate privată, strada Pietrele Doamnei nr. 39, NC 224462
- La Vest: domeniul public, strada Pietrele Doamnei

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 256 mp, are în plan o formă dreptunghiulară și este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona analizată are un caracter predominant rezidențial, fiind destinată locuirii individuale. În ultimii ani se observă o tendință accentuată de înlocuire a fondului construit existent, alcătuit în principal din clădiri parter, cu construcții noi destinate locuirii individuale, având regimuri de înălțime P+1, P+2 sau P+2+M.

În zona imediat adiacentă terenului supus reglementării prin PUD, construcțiile vechi prezintă un Procent de Ocupare a Terenului situat între 50% și 75%, deși PUG stabilește un POT maxim de 45%.

Structura urbanistică este eterogenă, modul de amplasare a clădirilor fiind neuniform: acestea sunt dispuse atât izolat, cât și în regim cuplat sau înșiruit, fără o coerență compozițională clară.

În vecinătatea directă a terenului studiat, imobilele sunt preponderent construcții parter, destinate locuirii individuale, cu excepția imobilului situat la est, pe care este edificată o moschee având regim de înălțime P+3.

3.5 Destinația clădirilor

Clădirile existente în zona studiată au, în majoritatea cazurilor, funcțiunea de locuire individuală. Fondul construit este alcătuit preponderent din locuințe unifamiliale cu regimuri de înălțime variabile, de la parter la P+1, P+2 sau P+2+M, reflectând tendința recentă de modernizare și înlocuire a construcțiilor vechi.

În vecinătatea imediată a terenului analizat, clădirile sunt în principal locuințe parter, destinate exclusiv funcțiunii rezidențiale. O excepție notabilă o reprezintă imobilul situat la est, unde este edificată o moschee cu regim de înălțime P+3, având funcțiune de cult.

Astfel, zona prezintă un caracter predominant rezidențial, cu inserții punctuale de funcțiuni complementare, fără a afecta însă profilul general al cartierului.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenurile și imobilele aflate în vecinătatea perimetrului reglementat prin PUD se află, în majoritatea cazurilor, în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, fiind ocupate preponderent de construcții cu funcțiune rezidențială. Suprafețele aferente acestor proprietăți variază în funcție de lotizare, având caracteristici specifice parcelelor din zona de locuire individuală.

O excepție o reprezintă strada Pietrele Doamnei care face parte din domeniul public al Municipiului București și ocupă suprafețele destinate circulațiilor publice și acceselor pietonale și auto.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic realizat pentru amplasament evidențiază o stratificație specifică zonei, alcătuită, de la suprafață către adâncime, dintr-un strat de pământ humificat și sol vegetal cu grosimi de până la 0,60 m. Sub acesta se dezvoltă un complex coeziv argilos-prafos, format din argile prafoase nisipoase și nisipuri argiloase, cu nuanțe galben-cafenii, având consistență plastic-vârtoasă și incluziuni manganoase. La adâncimi mai mari

de 2,30 m, stratificația este continuată de complexul Pietrișurilor de Colentina, constituit din nisip fin și nisip cu pietriș, cu caracteristici favorabile fundării.

Nivelul acviferului freatic a fost interceptat în forajul de investigație la adâncimea de 3,60 m, ceea ce confirmă că fundațiile viitoarei construcții nu vor interacționa cu apa subterană în condițiile propuse de proiectare.

Pe baza condițiilor geotehnice identificate, se recomandă realizarea unei fundări directe, prin intermediul unor talpi continue, la adâncimea impusă de configurația structurală a viitorului imobil. Fundul săpăturii va fi pregătit prin compactare până la atingerea unui grad de compactare $D > 98\%$, asigurând astfel capacitatea portantă necesară și comportarea corespunzătoare a fundațiilor.

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

Nu este cazul.

3.9 Adâncimea apei subterane

Acviferul freatic a fost interceptat în forajul de studiu la adâncimea de 3,60 m.

3.10 Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

În conformitate cu SR 11100/1-1993 „Zonarea seismică a teritoriului României”, amplasamentul se găsește în zona de intensitate seismică „8₁” (caracterizată de scara de intensitate MSK cu perioada medie de revenire de 50 ani).

În conformitate cu P 100-1/2013 „Codul de proiectare seismică pentru clădiri” încadrarea este următoarea:

- accelerația de vârf a terenului pentru proiectare cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani $a_g = 0,30g$ (fig. 4);
- perioadele de control (colț) ale spectrului de răspuns, specifice amplasamentului sunt: $T_B = 0.32$ s; $T_C = 1.60$ s; $T_D = 2.00$ s (fig. 5 pentru T_C).

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

Fondul construit existent în zona studiată este caracterizat printr-o dezvoltare preponderent rezidențială, specifică zonelor de locuire individuală. Majoritatea imobilelor sunt locuințe unifamiliale cu regimuri de înălțime reduse, în principal Parter, la care se adaugă, în anumite cazuri, construcții noi cu regimuri de înălțime P+1, P+2 sau P+2+M, reflectând tendința recentă de modernizare și densificare a zonei.

Structura urbanistică este eterogenă, atât din punctul de vedere al regimului de înălțime, cât și al modului de amplasare pe parcelă. Construcțiile sunt dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, fără o uniformitate compozițională clară.

Starea construcțiilor variază: imobilele vechi, în general parter, prezintă un grad de uzură specific construcțiilor realizate în perioade anterioare, în timp ce clădirile noi sau recent modernizate se află într-o stare bună, corespunzătoare standardelor actuale de locuire.

În vecinătatea imediată a terenului studiat, fondul construit este alcătuit în principal din locuințe parter, însă la est se află o excepție notabilă: un imobil cu funcțiune de cult (moschee), având regim de înălțime P+3, care se distinge atât prin volumetrie, cât și prin funcțiune față de caracterul predominant rezidențial al zonei.

3.12 Echiparea existentă

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe str. Pietrele Doamnei - apă, canalizare, electricitate, gaz, telefonie.

4. REGLEMENTĂRI

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1057/928 din 31.10.2024 eliberat de Primăria Sector 6 București, terenul studiat este reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri, zonă ce are următoarele reglementări:

- Înălțime maximă = P+2E+M
- POT maxim = 45%
- CUT maxim = 1,57 ADC / mp teren pentru P+2E+M

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe terenul studiat se propune construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+2E+M.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune edificarea unei construcții cu funcțiunea de locuire, având regim de înălțime Parter + 2 Etaje + Mansardă. Configurarea volumetrică și amplasarea pe parcelă sunt determinate de dimensiunile reduse ale terenului, care dispune de o deschidere la stradă de aproximativ 8,97 m.

Pentru asigurarea unor spații de locuit funcționale și confortabile, clădirea este propusă a fi amplasată pe limita de proprietate sud. La nivelul parterului, imobilul va fi retras față de aliniamentul stradal cu circa 5,50 m, retragere necesară pentru amenajarea a trei locuri de parcare la sol în zona de acces pe parcelă.

Prin prezentul PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural în proporție de minimum 20% din suprafața totală a parcelei. Grădina verde este propusă a fi organizată preponderent perimetral, pe laturile nord, est și parțial sud, contribuind la îmbunătățirea calității ambientale a ansamblului.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă va avea o suprafață construită la sol de maxim 94,49 mp (POT 36,9%) și o suprafață desfășurată construită de maxim 401,46 mp (CUT 1,57 mp ADC/ mp)

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Compoziția arhitectural-urbanistică a construcției propuse este fundamentată pe particularitățile parcelei, caracterizată printr-o deschidere redusă la stradă și prin prezența, în zona studiată, a unor clădiri amplasate frecvent pe una dintre limitele laterale de proprietate. În acest context, soluția de proiectare urmărește integrarea armonioasă în țesutul existent și utilizarea eficientă a terenului, fără a compromite calitatea spațiilor de locuit.

4.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația carosabilă și pietonală se organizează prin alocarea unei suprafețe de aproximativ 48 mp pe latura dinspre stradă, destinată amenajării celor trei locuri de parcare la sol și asigurării accesului pietonal direct către clădire, garantând astfel o funcționare fluentă și sigură a fluxurilor de acces.

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

Terenul analizat este relativ plan și nu prezintă elemente naturale deosebite, astfel că soluția propusă prin PUD nu necesită măsuri speciale de adaptare la relief. Documentația prevede amenajarea unui spațiu verde pe minimum 20% din suprafața parcelei, organizat preponderent perimetral, pe laturile nord, est și parțial sud. Detaliile de amenajare peisageră vor fi stabilite în etapa de proiectare DTAC.

4.7 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul analizat se află în afara zonelor construite protejate și în afara ariilor de protecție aferente monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, nefiind supus unor condiționări specifice regimului de protecție.

4.8 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul analizat nu există în prezent un spațiu verde amenajat. Prin PUD se stabilește realizarea unui spațiu verde pe teren natural, reprezentând minimum 20% din suprafața totală a parcelei. Amenajarea peisageră detaliată va fi elaborată în etapa de proiectare DTAC, cu respectarea principiilor de integrare ambientală și îmbunătățire a calității spațiului exterior.

4.9 Profiluri transversale caracteristice

Pentru zona studiată se mențin profilurile transversale existente ale străzii Pietrele Doamnei, arteră de categoria a IV-a. Profilul transversal, conform liniei de secțiune indicate în planșa U04.1 – Situația existentă, este alcătuit dintr-un trotuar/spațiu verde cu lățimea de 2,50 m, o zonă carosabilă cu lățimea de 7,00 m și un al doilea trotuar/spațiu verde cu lățimea de 2,50 m.

4.10 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul analizat prezintă o topografie relativ plană, astfel că nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală. Eventualele ajustări ale cotei terenului se vor limita la nivelări locale, strict necesare pentru realizarea fundațiilor și pentru asigurarea scurgerii controlate a apelor pluviale în interiorul parcelei.

4.11 Regimul de construire

Regimul de construire propus este cuplat, această soluție fiind impusă de lățimea redusă a terenului, care nu permite amplasarea unei construcții izolate în condiții funcționale și conforme cu normele urbanistice.

Regim de aliniere, retrageri:

- Față de limita Nord: minim 2,0 m
- Față de limita Est: minim 5,0 m
- Față de limita Sud: pe limita de proprietate
- Față de limita Vest: minim 2,6 m

4.12 Asigurarea utilităților

Imobilul propus va fi racordat la rețelele edilitare existente, cu respectarea cerințelor tehnice și a recomandărilor prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică, asigurând necesarul pentru consum și funcțiunile igienico-sanitare ale clădirii.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-un sistem local de canalizare, cu descărcare ulterioară în rețeaua publică.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate vor trece printr-un separator de hidrocarburi, vor fi direcționate către un bazin de retenție și ulterior pompate în rețeaua publică.

În conformitate cu recomandările PUZ Coordonator Sector 6, se va asigura evacuarea rapidă și în condiții de capacitate adecvată a apelor meteorice, astfel încât rețeaua de canalizare să funcționeze eficient în timpul precipitațiilor.

Alimentarea cu energie electrică va fi realizată din rețeaua existentă. Conform PUZ Coordonator Sector 6, toate noile bransamente electrice și de telecomunicații vor fi executate îngropat, pentru a reduce impactul vizual și pentru a proteja infrastructura.

Pentru încălzirea spațiilor interioare, se vor utiliza centrale termice proprii pe gaz metan, cu posibilitatea completării sistemului prin panouri solare sau alte tehnologii moderne. Tipul centralelor și dimensionarea acestora se va face la etapa DTAC.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua publică existentă.

Telefonia și telecomunicațiile vor fi asigurate prin racorduri la infrastructura existentă, executate conform avizelor furnizorilor și realizate îngropat, în acord cu reglementările urbanistice aplicabile.

4.13 Bilanț teritorial

INDICATORI	Conform PUG București L1a	EXISTENT	PROPOS
Regim înălțime	P+2E+M	0	P+2E+M
Suprafață teren	256,00 mp	256,00	256,00 mp
Arie construită la sol	115,20 mp	-	95,00 mp
Arie desfășurată construită	401,92 mp	-	401,46 mp
Accese, platforme pietonale, parcare		-	109,51 mp
Spatiu verde	20%	-	52,00 mp
P.O.T.	45%	-	37,11%
C.U.T.	1,57	-	1,57

4.14 Împrejmuire

Realizarea împrejmuirii parcelei se va face conform proiectului D.T.A.C., respectându-se prevederile subzonei L1a referitoare la aspect, înălțime (maxim 2,0 m la stradă și maxim 2,5 m pe limitele laterale și spate) și conformare (soclu opac de 60cm și parte transparentă dublată de gard viu la stradă).

5. CONCLUZII

Documentația PUD elaborată stabilește în mod clar și fundamentat condițiile de construire pentru terenul analizat, ținând cont de particularitățile parcelei, de caracteristicile fondului construit existent și de reglementările urbanistice aplicabile. Soluția propusă — realizarea unei construcții de locuire cu regim de înălțime P+2+M, amplasată pe limita sudică a proprietății, cu respectarea retragerilor și a cerințelor privind asigurarea utilităților — se integrează coerent în contextul urban al zonei.

Prin aprobarea prezentului PUD se stabilesc premisele necesare pentru întocmirea documentației tehnice în vederea obținerii Autorizației de Construire, asigurând un cadru reglementat și predictibil pentru dezvoltarea propusă. Toate costurile aferente realizării investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

Implementarea proiectului va genera beneficii semnificative pentru zona studiată, atât din punct de vedere economic, prin valorificarea terenului și creșterea atractivității imobiliare, cât și din punct de vedere social și estetic, prin modernizarea fondului construit, îmbunătățirea calității spațiilor verzi și contribuția la coerența urbanistică a cartierului.

Întocmit,

Arh. Andreea Biro



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1057/92 P din 31.10 2024

ÎN SCOPUL: construire locuință cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3 retras, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente și racorduri la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul Ilfov, municipiul / orașul / comuna Voluntari, satul / sectorul -, cod poștal -, b-dul -, vila -, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 60911 din 28.08.2024, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, str. Pietrele Doamnei nr. 37, 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 cesiune drepturi de creanță și contract de vânzare autentificat de notarul public _____ sub nr. 1948/08.07.2021, _____ și _____ soți, dețin imobilul (teren în suprafață de 256 mp, număr cadastral 212262 – număr cadastral vechi 8775) situat în str. Pietrele Doamnei nr. 37. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212262 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76817) cu Încheierile nr. 71514/09.07.2021 (convenție) și nr. 69641/05.07.2024 (notare actualizare informații tehnice cu privire la eliminare suprapuneri).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 256 mp.

Se solicită: construire locuință cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3 retras, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente și racorduri la utilități.

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 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.

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 locuință individuală, cu regim de înălțime S+P+2E+M, 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+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

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.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6.

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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejmuirile spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

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

Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

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

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 de consultări 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;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.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; ☒ studiu de însorire;

☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valab

24 luni de la data emiterii.

Nr. înreg. 60911 din 29.08.2024

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. MARC ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu : ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanței nr. 038263 din 28.08.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin-poștă la data de 04.11.2024

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 60911 din 29.08.2024



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **212262**, UAT Bucuresti Sectorul 6 /
BUCURESTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str. Pietrele
Doamnei, Nr. 37

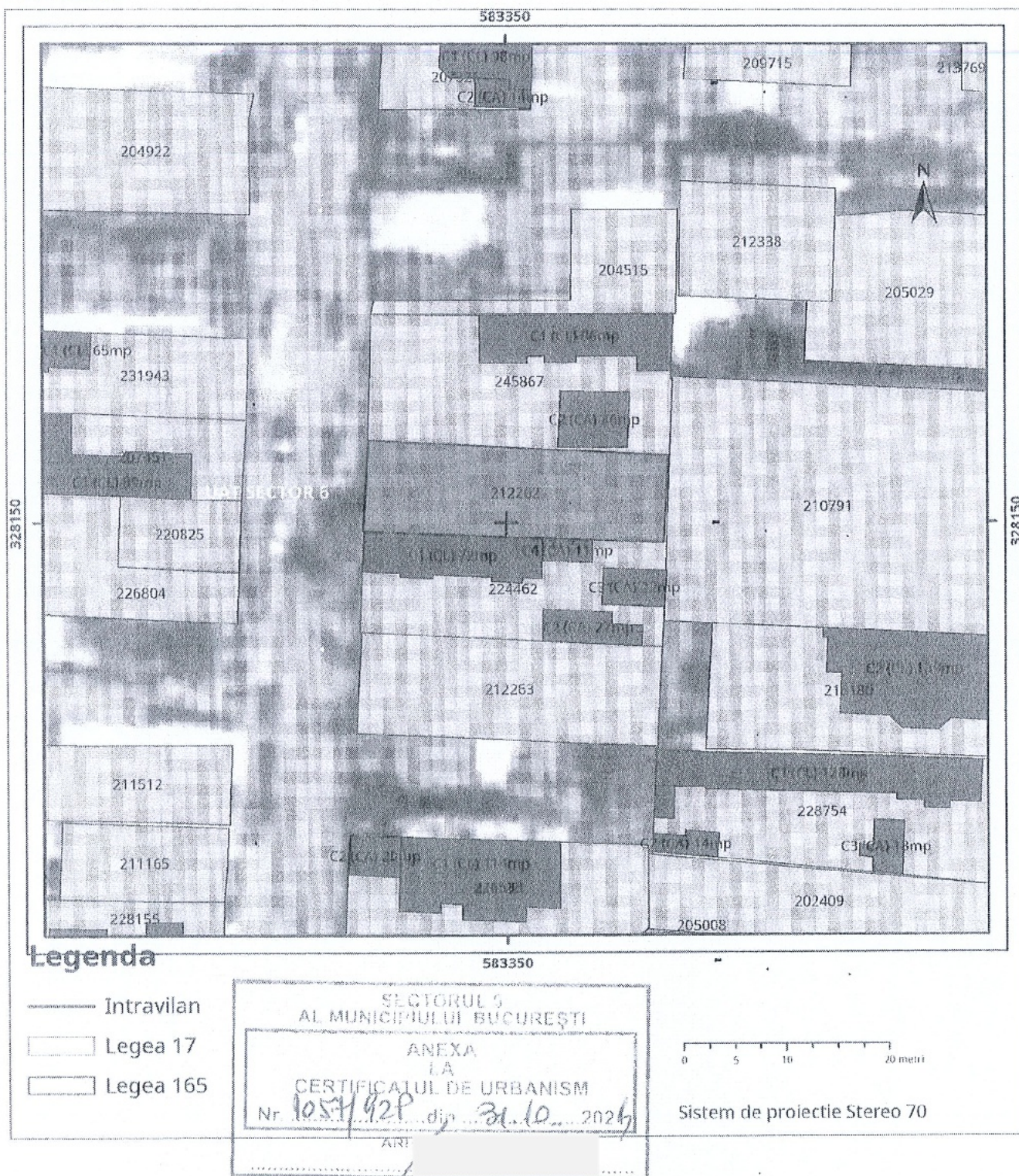
Nr.cerere	82531
Ziua	08
Luna	08
Anul	2024

Teren: 256 mp

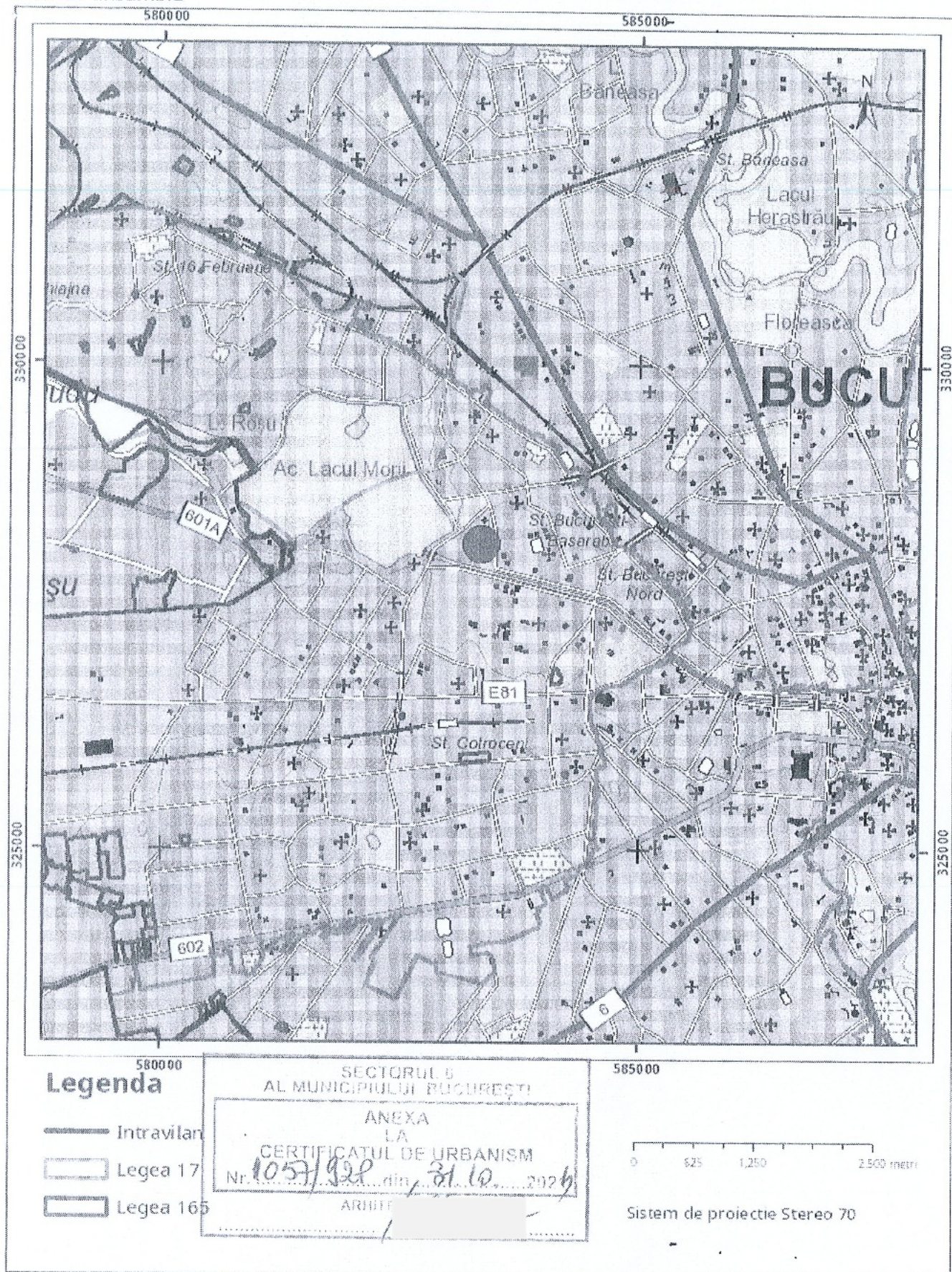
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 256mp

Plan detaliiu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-07-2024
Data și ora generării: 08-08-2024 17:05