

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Str. Valea Doftanei, nr.151

P.U.D.

funcțiune

LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

regim de înălțime

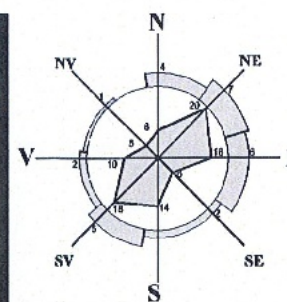
S+P+2E+3-4-5ER

Str. Valea Doftanei, nr.151

sect.6, București

LEGENDA

 LIMITA PUD - S = 1.133,00mp



FUNCȚIUNI-CIRCULAȚII

 SUBZONA M2 (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri)

 CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE

 ACCES PIETONAL/AUTO

 CONSTRUCȚII EXISTENTE

 CONSTRUCȚII PROPUSE 2026

ELEMENTE DE REGULAMENT

 ALINIERE EXISTENTĂ

 EDIFICABIL PROPUȘ P+2E (Hmax.=9,50m)

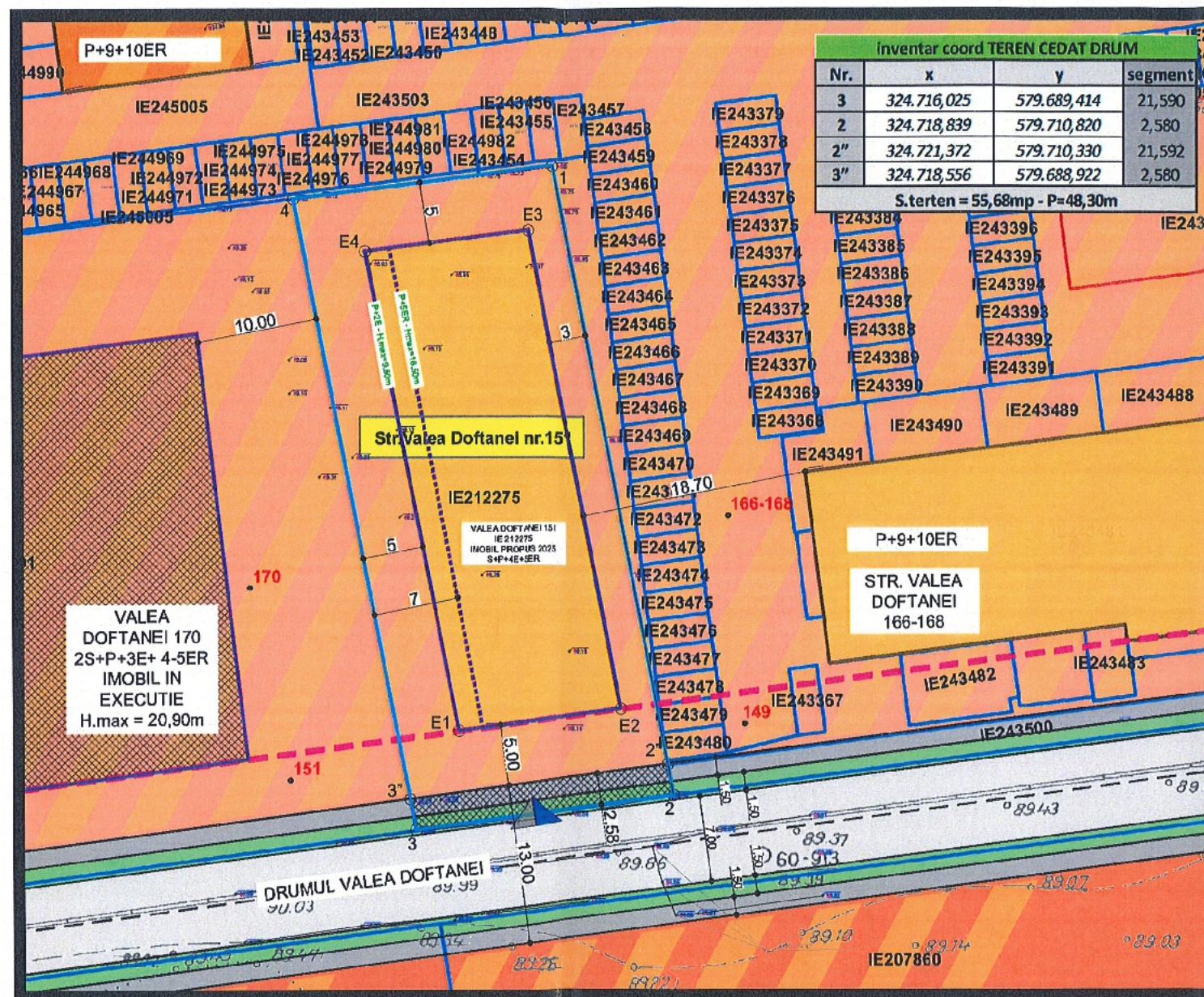
 EDIFICABIL PROPUȘ P+2E+3-4-5ER (Hmax. = 18,50m)

 RETRAGERI MINIME

 TEREN CEDAT FUNCȚIUNI PUBLICE - DRUM (55,68mp)

Inventar coord TEREN			
Nr.	x	y	segment
1	324.770,310	579.700,860	52,426
2	324.718,839	579.710,820	21,590
3	324.716,025	579.689,414	52,577
4	324.767,636	579.679,383	21,642
S.teren = 1.132,52mp - P=148,235m			

Inventar coord EDIFICABIL			
Nr.	x	y	segment
E1	324.724,139	579.692,942	13,581
E2	324.725,907	579.706,408	39,840
E3	324.765,019	579.698,828	13,609
E4	324.763,212	579.684,318	39,945
S = 541,418mp - P=106,984m			



REGLEMENTĂRI - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL EXISTENT + PROPUȘ
Suprafața construită (Sc)		0,00	517,00	517,00
Suprafața desfășurată (Sd)		0,00	2.707,00	2.707,00
P.O.T.	70,00%	0,00%	46,00%	46,00%
C.U.T.	3,00	0,00	2,40	2,40
Rh maxim	P+14E	liber	S+P+2E+3-4-5ER	S+P+2E+3-4-5ER
H cornișă / atic (m)	45,00	0,00	18,50	18,50
H maxim (m) - CASA SCĂRII	45,00	0,00	22,50	22,50
Spații verzi pe sol natural (%)	20,00%	0,00%	29,36%	29,36%
Spații verzi pe sol natural (mp)	conform procentaj	0,00	332,52	332,52
Suprafața totală spații verzi (%)	20,00%	0,00%	39,36%	39,36%
Suprafața totală spații verzi (mp)	conform procentaj	0,00	445,77	445,77
Nr. unități locative estimate		0,00	34,00	34,00
Nr. locuri de parcare estimate		0,00	41,00	41,00

 BIA FPPC		BIA FPPC CIF 28764458		Beneficiar:	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEM.N.	Scara: 1:500	Titlu proiect:	Faza:
coordonat	arh. D.Zamfirescu			LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5ER Str. Valea Doftanei, nr. 151, S6 - București	P.U.D
proiectat	arh. P.Frecan		Data: 02/2026	Titlu planșă:	Planșă nr:
desenat	arh. P.Frecan			REGLEM - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII	U.2.0





ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
1112
arh. Cornel
FRECAN - PETRE
arhitect cu drept de semnare

 BIA FPPC		BIA FPPC CIF 28764458		BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI, NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE	PLANȘA A09
DESENAT	arh.P.Frecan				



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
1712
Petric - Cornel
FRECAN - PETRE
Proiect cu drept de semnatura



BIA FPPC BIA FPPC CIF 28764458				BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D- STR. VALEA DOFTANEI, NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE	PLANȘA A10
DESENAT	arh.P.Frecan				



BIA FPPC BIA FPPC CIF 28764458				BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI, NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE	PLANSA A11
DESENAT	arh.P.Frecan				

Scara 1:500
ruire imobil cu functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime
+3E+Et. 4-5 retrase, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati,
rm Certificat de Urbanism Nr. 148/15 V din 08.02.2023
sa imobilului :
ul Valea Doftanei, Nr. 153-155, Sector 6, Bucuresti, numar
stral 201191

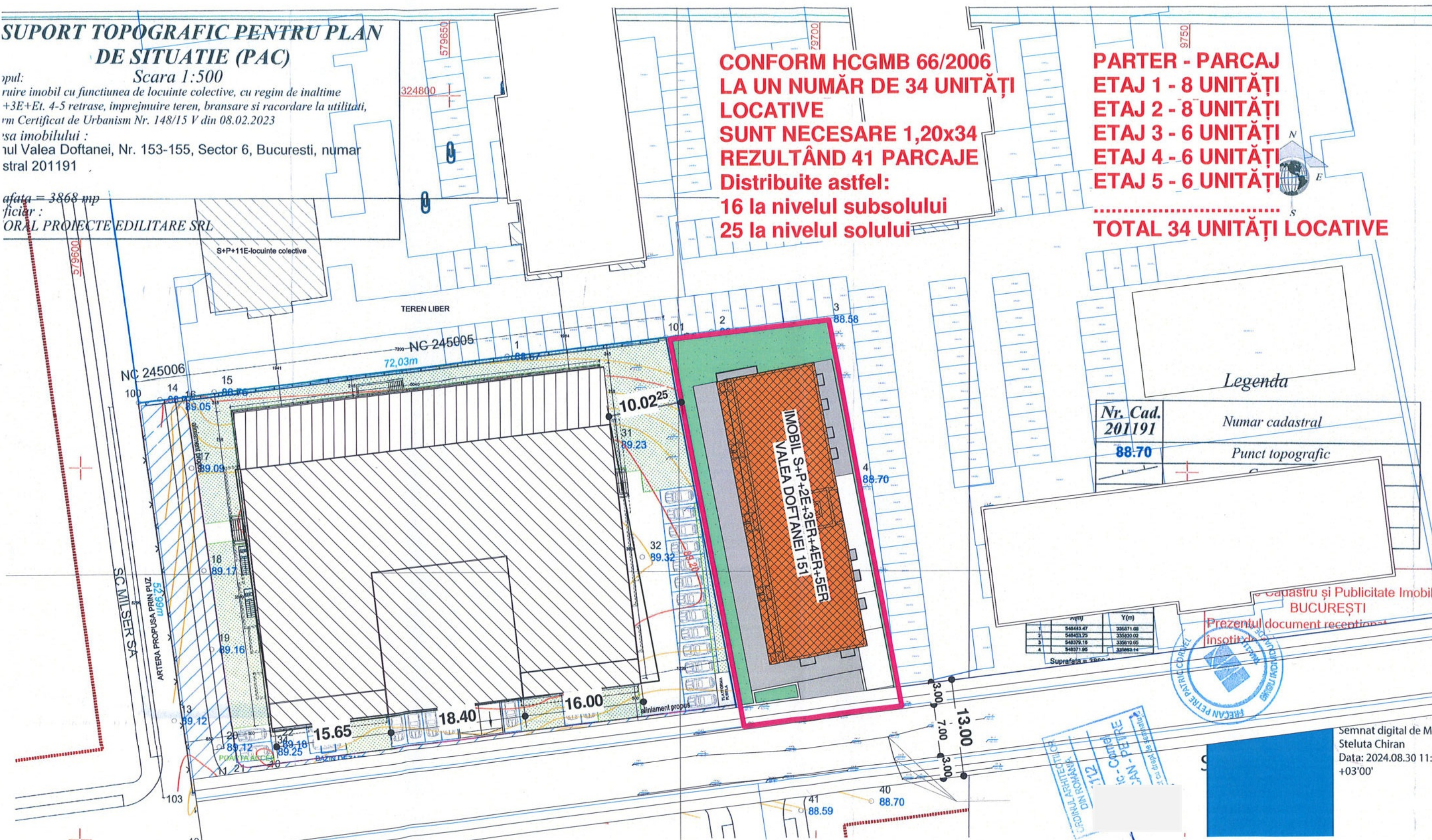
afata = 3868 mp
ficar :
ORAL PROIECTE EDILITARE SRL

**CONFORM HCGMB 66/2006
LA UN NUMĂR DE 34 UNITĂȚI
LOCATIVE
SUNT NECESARE 1,20x34
REZULTÂND 41 PARCAJE
Distribuite astfel:
16 la nivelul subsolului
25 la nivelul solului**

PARTER - PARÇAȚI
ETAJ 1 - 8 UNITĂȚI
ETAJ 2 - 8 UNITĂȚI
ETAJ 3 - 6 UNITĂȚI
ETAJ 4 - 6 UNITĂȚI
ETAJ 5 - 6 UNITĂȚI

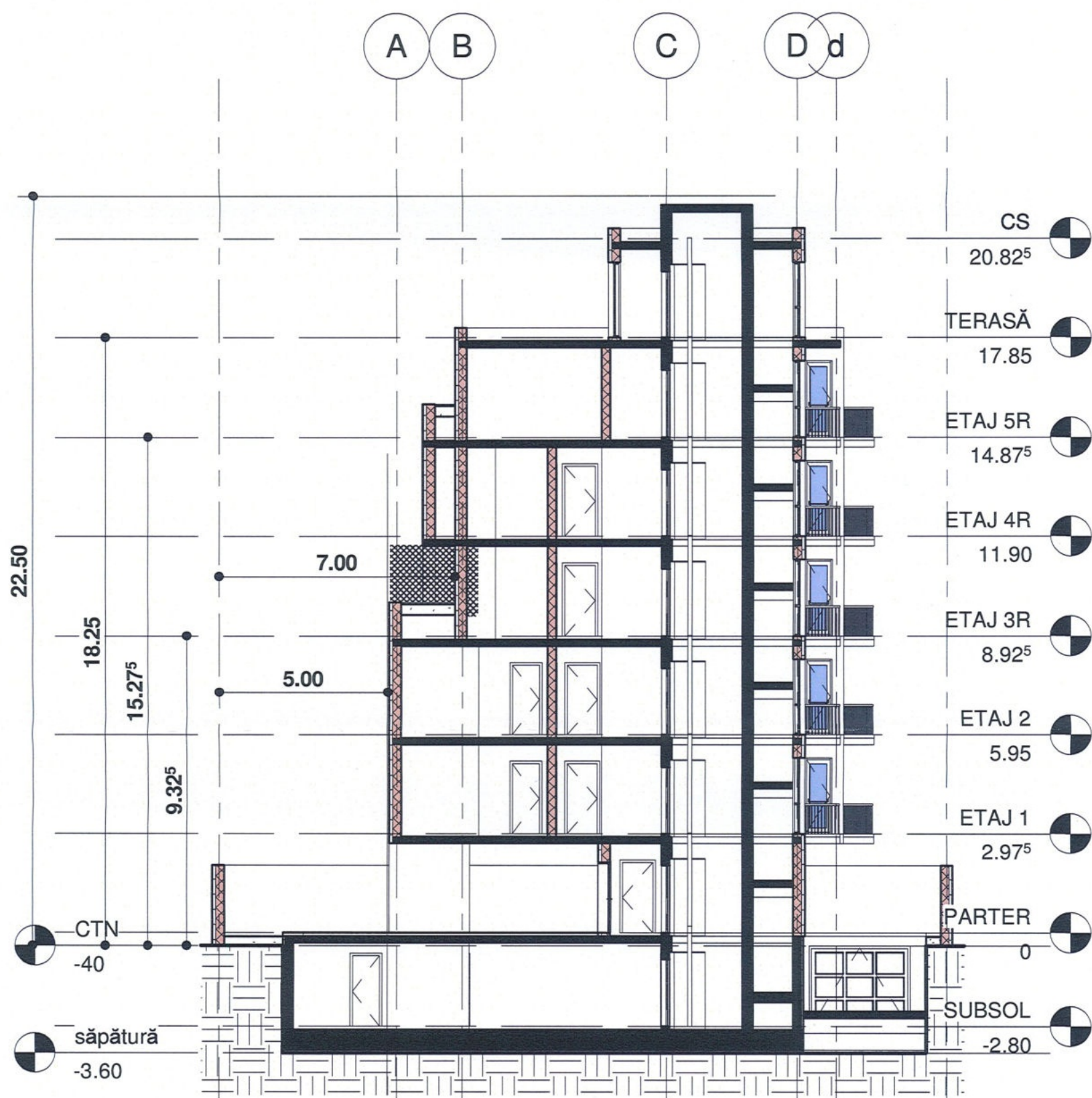
.....

TOTAL 34 UNITĂȚI LOCATIVE



PLAN DE SITUAȚIE

 BIA FPPC			BIA FPPC CIF 28764458	BENEFICIAR [Redacted]	PROIECT NR. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI, NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...	[Redacted Signature]	DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ PLAN DE SITUAȚIE	PLANSA A00
PROIECTAT	arh.P.Frecan				
DESENAT	arh.P.Frecan				



1 ST
1 : 150



BIA FPPC				BENEFICIAR	PROIECT No.
BIA FPPC CIF 28764458				CARAIAN LOCIU DEA	01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
VERIFICAT	---		1 : 150	LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D -	DTAC
PROIECTAT	arh.P.Frecaș		DATA	STR. VALEA DOFTANEI, NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	
DESENAT	arh.P.Frecaș		10/15/25	TITLUL PLANȘĂ	PLANSA
				SECȚIUNE TRANSVERSALĂ	A07

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD

LOCUIŢĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5ER

BUCUREŞTI, SECTOR 6

Str. Valea Doftanei, nr.151



Beneficiar :

Faza PUD

proiect U01/2025

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT P.U.D.
LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5ER

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE**Date de recunoaștere a documentației**

- Proiect numărul U01/2025
- Denumirea lucrării – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5ER
- Faza - P.U.D.
- Localizare - București, sector 6 - Str. Valea Doftanei nr. 151
- Beneficiar – [REDACTED]
- Proiectant - BIA FPPC

Obiectul lucrării

Beneficiarul [REDACTED] conform actelor de proprietate anexate la dosar, deține în proprietate o parcelă de teren după cum urmează:

- În Municipiul București, str. Valea Doftanei, nr.151, sect.6, imobilul cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00 mp (1.133,00mp din măsurători), terenul este liber de construcții:

rezultă că în prezent se află în proprietatea beneficiarului [REDACTED] un imobil cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00 mp din măsurători), pe care dorește să construiască, o clădire cu destinația de **imobil locuință colectivă**, având regimul de înălțime **S+P+4E+5-6-7-8ER**.

În vederea conformării arhitectural-volumerice, a stabilirii modului și gradului de ocupare a terenului și a amplasamentului, a acceselor auto și pietonale beneficiarul poate propune spre aprobare o documentație PUD.

Amplasamentul studiat se află încadrat în PUZ-SECTOR 6 în subzona M2, modul de construire se va stabili prin PUD avizat conform legii.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

- Amplasamentul studiat se află București, în partea de Sud-Vest, între Bdul. Timișoara – Prelungirea Ghencea / Drum Expres – Șos. de Centură, pe str. Drumul Valea Doftanei, nr.151, și este poziționat într-o zonă semiaglomerată, de locuințe colective tip blocuri cu regim de înălțime mixt P+9-10E. Trama stradală secundară este preponderent ortogonală, cu străzi de categoria a-III-a, având prospectul de 11.00m-24,00m, str. Drumul Valea Doftanei are un prospect propus de 13,85m;

În conformitate cu RLU aferent PUZ-Sector 6, terenul se află în M2 (subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri).

Utilizări admise:

M2 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri

Indicatori urbanistici:

POTmax = 70% - pentru M2

CUT max = 3,00 – M2 - pentru M2;

Rh max = S+P+14E (H.max în funcție de trama stradală).

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București, urmat de la adâncimea de D=4,20m de un strat de tranziție, de nisip prăfos sub care se dezvoltă formațiunea nisipurilor și pietrișurilor de Colentina practic incompresibilă în raport cu stratele acoperitoare. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 7m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m 1m.

Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de:

Pconv = 240 kPa (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căi de comunicație, vecinătăți, construcții

Accesul la imobil se face din str. Valea Doftanei și cu care acesta se învecinează pe latura de Sud.

Din str. Valea Doftanei în sensul de mers spre nord, se face legătura prin Drumul Espres cu B.dul Timișoara.

Imobilul din str. Valea Doftanei, nr.151, cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, este compus dintr-un teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00mp din măsurători), și are ca vecinătăți:

- la Nord, pe o lungime de 21,64m – imobile Str. Valea Doftanei 166-168;
- la Sud, pe o lungime de 21,59m - str. Valea Doftanei;
- la Est, pe o lungime de 52,43m - imobil din str. Valea Doftanei, nr.166-168;
- la Vest, pe o lungime de 52,58m – imobil din str. Valea Doftanei, nr. 170;

Din punct de vedere structural, în cadrul orașului, amplasamentul face parte dintr-o zonă preponderent de locuințe colective, semiaglomerată, cu regim de înălțime P+9-10E.

3.2. Caracterul zonei, destinația clădirilor, regimul juridic

Funcțiunea preponderentă a zonei este aceea de zonă de locuințe colective conform PUZ-SECTOR 6 conexată cu activități complementare aferente. Terenul care a generat PUD se află în prezent liber de construcții.

În conformitate cu:

- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1107 din 20.12.2024, imobilul cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, imobil compus din teren în suprafață de 1.133,00 (1.133,00mp din măsurători) se află în proprietatea beneficiarului

Terenul în suprafață de 1.133,00mp se află în **domeniul privat**, din punct de vedere al regimului juridic, și nu este supus unei interdicții de construire.

3.3. Concluzii din studiile de fundamentare

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 6-10m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m 1m.

Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de:

$P_{conv} = 180 \text{ kPa}$ (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Din punct de vedere al climei și fenomenelor naturale specifice amplasamentul studiat se află în zona climatică II, și zona eoliană IV.

Zona seismică de calcul este "C", cu $K_s=0,20$.

3.4. Analiza fondului construit

Construcțiile ce fac parte din zona studiată în prezenta documentație sunt în mare parte clădiri durabile, cu fundații din beton, elevații din zidărie de cărămidă, planșee de beton, șarpante din cherestea de lemn.

Terenul care a generat PUD este liber de construcții.

3.5. Echiparea existentă

În conformitate cu analiza situației existente în ceea ce privește rețelele tehnico-edilitare pot fi făcute următoarele mențiuni:

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

Existent:

În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA;

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

Existent:

În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn 125mm), și canalizare (Dn50cm), aparținând SC Apa-Nova SA;

- Rețele de gaze:

Existent:

Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele temei-program, și modalitățile de realizare

Beneficiarul [] deține un imobil cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00mp din măsurători), pe care dorește să construiască un imobil cu destinația de **imobil locuință colectivă**, având regimul de înălțime **S+P+2E+3-4-5ER**

În conformitate cu RLU aferent PUZ-Sector 6 , terenul se află **M2** - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri, conform **Certificatului de Urbanism 1176/113V din 05.12.2024**

Construcția propusă în 2026, având funcțiunea de locuință colectivă, se va amplasa în interiorul unui edificabil definit astfel:

IMOBIL S+P+3E+3-4-5ER

- **La Sud** - în aliniere cu imobilul din str. Valea Doftanei, nr. 166-168, respectând alinierea caracteristică zonei, și la 5,00m față de aliniamentul nou stabilit la strada Valea Doftanei (conform planșei de reglementări U2.0);
- **La Vest** - la 5,00m față de limita de proprietate din Vest pentru P+2E, și la 7,00m pentru 3-4-5ER (balcoane în consolă conform planșei de reglementări U2.0);
- **La Nord** - la 5,00m pentru P+5E;
- **La Est** - la 3,00m față de limita de proprietate din est pentru P+5E;

Regimul de înălțime solicitat este S+P+2E+3-4-5ER.

Pentru rezolvarea accesului pietonal și auto se va proiecta un acces din Str. Valea Doftanei de minim 4,00m lățime;

4.2. Modalități de organizare și rezolvare a parcajelor și circulațiilor

Se vor respecta prevederile HCGMB nr.66/06.04.2006, cu referire la funcțiunea propusă.

CONFORM HGR 66/2006

ART.5

5.3. Subzonele locuințelor colective (tip blocuri):

5.3.1. Se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament;

5.3.2. Față de prevederile articolului 5.3.1. este necesară, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/ garare stabilite

Parcările se vor realiza la nivelul solului (total 41 locuri pentru 34 de unități locative).

Pentru locurile aflate la sol/subsol accesul se va face direct din str. Valea Doftanei (în lățime de minim 4,00m). În total accesul carosabil propus, prevăzut cu bordură coborâtă, va avea minim 4,00m. Accesul pietonal se va face direct din str. Valea Doftanei.

Profilul transversal al străzii se va prevedea cu un prospect de 13,00m.

4.3. Spații verzi, sistematizare verticală

Se va asigura un spațiu verde natural de minim 20% din suprafața terenului, și 10% pe platforme betonate.

Lucrările de sistematizare verticală nu necesită o atenție sporită datorită topografiei regulate a terenului, apele meteorice fiind dirijate prin intermediul jgheaburilor și a rețelei de canalizare din incintă, către rețeaua de canalizare stradală.

4.4. Regimul de construire (alinieri, înălțimi, POT, CUT)

ELEMENTE DE REGULAMENT

IMOBIL S+P+2E+3-4-5ER

- aliniere principală (la strada Valea Doftanei) – în aliniere cu imobilul din str Valea Doftanei 166-168, respectând alinierea caracteristică zonei, și la 5,00m față de aliniamentul nou impus la strada Valea Doftanei (conform planșei de reglementări U2.0);
- aliniere secundară (față de limita posterioară) - la 5,00m pentru P+5E;
- aliniere laterală dreapta (Est) - retras la minim 3,00m față de limita de proprietate;
- aliniere laterală stânga (Vest) - retras la minim 5,00m față de limita de proprietate pentru P+2E și la 7,00m pentru 3-4-5er din Vest (conform planșei de reglementări U2.0);
- $POT_{maxim} - S+P+3E+4ER-5ER = 46\%$;
- CUT_{maxim} pentru $S+P+3E+4ER+5ER = 2,40$;
- pentru regimul S+P+2E - $H_{maxim} = 9,50$ - la cornișă;

- pentru regimul 3-4-5ER - Hmaxim = 18,50 - la cornișă;

4.5. Asigurarea utilităților

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

Propus: În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA. Se propune racordarea clădirii la rețeaua de joasă tensiune. În caz că este necesar un spor de putere se poate prevedea în incinta respectivă un post de transformare.

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

Propus: În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn 125mm), și canalizare (Dn50cm), aparținând SC Apa-Nova SA. Se propune racordarea clădirii la rețelele existente de apă și canalizare existente pe str. Valea Doftanei.

- Rețele de gaze:

Propus: Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune. Din conducta RP de pe str. Valea Doftanei se va realiza un branșament individual pentru noua clădire.

4.6. Bilanț teritorial (propus) – COORDONATE

PUD	M2
TEREN	1.132,52
POT	45,65%
CUT	2,39
AC	517,00
ADC	2.707,00

INDICATORI URBANISTICI 2026		
TEREN	1.132,52	
AC/POT	517,00	46%
ADC/CUT	2.707,00	2,39
utilizare teren		
spații verzi pe platforme	113,25	10,00%
spații verzi naturale	332,52	29,36%
AC+alei betonate	800,00	70,64%

inventar coord TEREN			
Nr.	x	y	segment
1	324.770,310	579.700,860	52,426
2	324.718,839	579.710,820	21,590
3	324.716,025	579.689,414	52,577
4	324.767,636	579.679,383	21,642
S.teren = 1.132,52mp - P=148,235m			

inventar coord EDIFICABIL			
Nr.	x	y	segment
E1	324.724,139	579.692,942	13,581
E2	324.725,907	579.706,408	39,840
E3	324.765,019	579.698,828	13,609
E4	324.763,212	579.684,318	39,945
S = 621,306mp - P=111,006m			

inventar coord TEREN CEDAT DRUM			
Nr.	x	y	segment
3	324.716,025	579.689,414	21,590
2	324.718,839	579.710,820	2,580
2"	324.721,372	579.710,330	21,592
3"	324.718,556	579.688,922	2,580

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Relizarea obiectivului propus (locuință colectivă, S+P3E+4-5Er), atrage după sine sporirea gradului de confort urban, prin asigurarea necesarului de spații de servicii, și prin reglementarea locurilor de parcare aferente parcelei.

După avizarea PUD se va parcurge etapa de obținere a Autorizației de Construire, și implicit demararea lucrărilor de construcții.

În baza concluziilor formulate în capitolele de analiză a situației existente prezentate anterior propunerea de reglementare a urmărit:

- asigurarea acceselor și a parcajelor în incintă;
- asigurarea unității și coerenței în interiorul ansamblului astfel încât acesta să se poată integra în ansamblul localității, dar să-și păstreze propria individualitate;
- păstrarea caracteristicilor funcționale prevăzute în PUG-București/ PUZ-Sector 6;
- un regim de înălțime care să asigure coerența al zonei;
- păstrarea unei distanțe între clădiri care să asigure o bună însorire, ventilare și a exigențelor PSI;



întocmit arh. PATRIC FRÉCAN
coordonator arh.

Ștefan Fîrîrescu Dan

Dan L.

ZAMFIRESCU-BOCEANU

arhitect-urbanist

DD₃ D₂₀ E

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂ

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1176/113V din 05.12. 2024

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+14E.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____ București _____, satul / sectorul _____ 3 _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 44934 din 25.06.2024 _____ pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, drumul _____ Valea Doftanei nr. 151, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 62755/17.06.2024, _____ și _____ dețin imobilul (teren în suprafață de 1.133 mp - număr cadastral 212275 - număr cadastral vechi 8779) situat în drumul Valea Doftanei nr. 151. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212275 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76662) cu Încheierea nr. 379675/20.08.2008 (intabulare drept de proprietate dobândit prin reconstituire). Adresa poștală - drumul Valea Doftanei nr. 151 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 755336/12351/05.08.2008 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existenț: teren în suprafață de 1.133 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+14E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T maxim = 3,0 mp ADC/mp teren. Imobilul se află în zona fiscală D.

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.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică - zona 7. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren. La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 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.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcției, în vederea amplasării postului de transformare.

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

Nr. înreg. 44934 din 25.06.2024

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate 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 neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate 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. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 10,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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 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 deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: Conform 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 ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de Carte funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
- ☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- ☒ acord coproprietar

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

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

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

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 21,00 lei, conform Chitanței nr. 032010 din 25.06.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 10.12.2024

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. 44934 din 25.06.2024

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1176/113V din 05.12.2024
ARHITECT

Str. Valea Doftanei nr. 151
IE 242275

Str. Valea Doftanei

Mihaela

Semnal digital de Mihaela
Steluta Chiriac
Data: 2024.12.10 14:53:40

☐ Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Seminar digital de Miracles

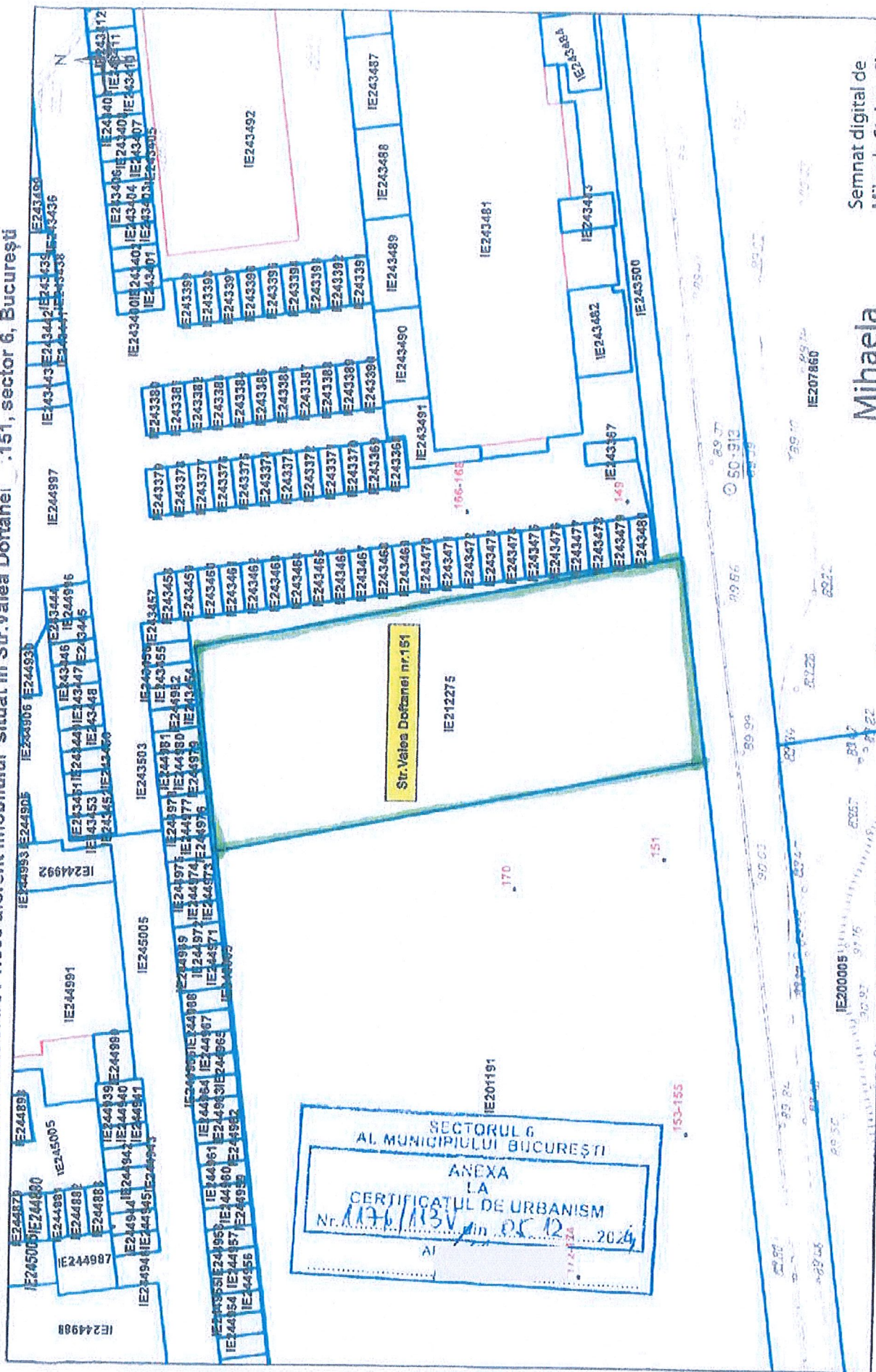
Data: 2024-06-19 14:53:48

Data: 2024.06.19 14:52:48
p032001r.1A, sector 1, ROMANIA

Data: 19.05.2024

Intocmit: ing. Mihzele CHIRAN

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str.Valea Doftanei nr.151, sector 6, București



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1176/13V din 05.12.2024
AI

Semnat digital de
Mihaela Steluta Chiran
Steluta Chiran
Data: 15.06.2024
Data: 14.58:16 +03'00'

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