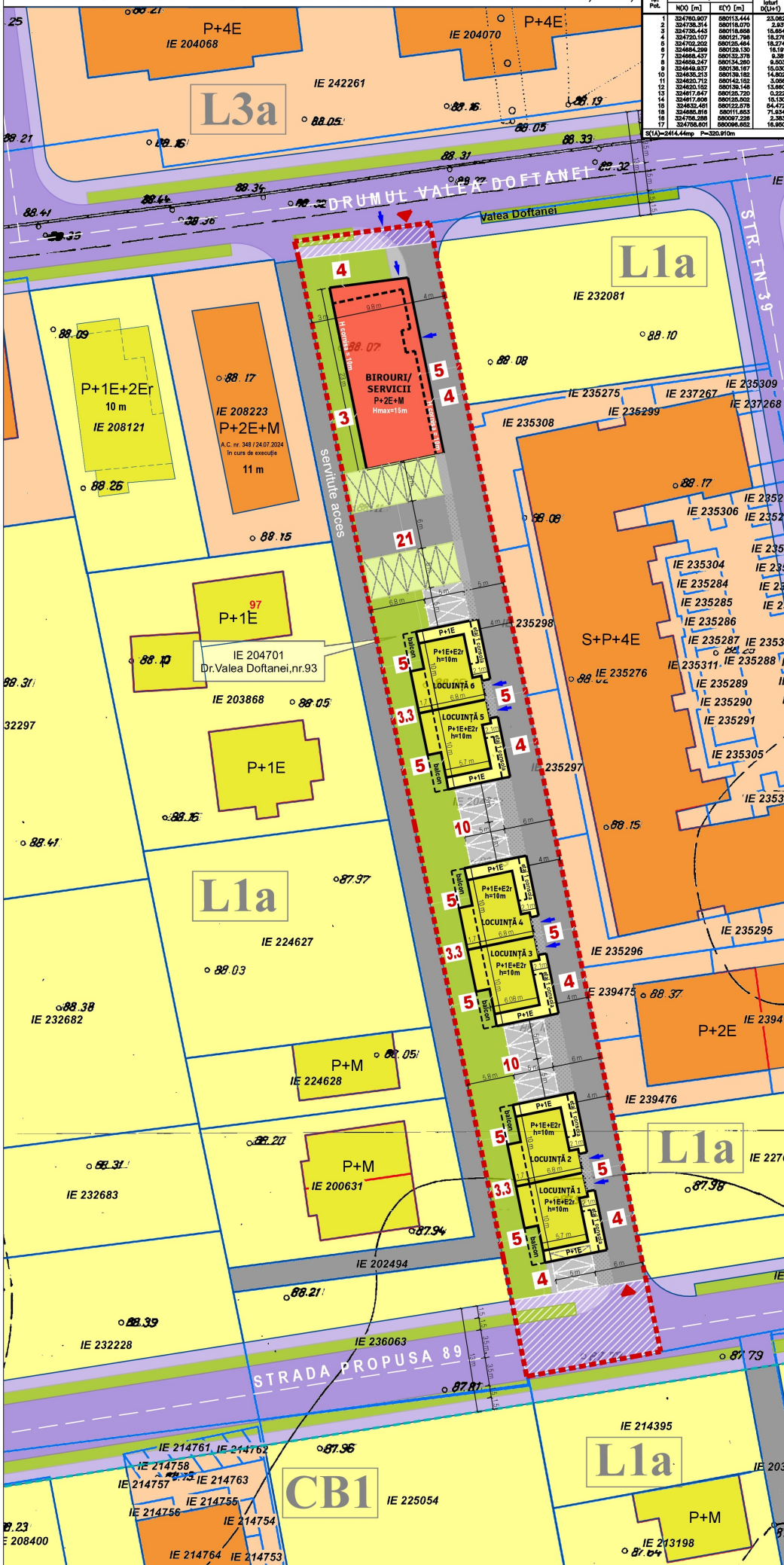


PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr.Valea Doftanei,nr.93,



Parcela (L1A)			
No.	Coordonate pol. de corner	Suprafata (m²)	Lungime (m)
1	324730.207 580113.444	23.962	32.962
2	324730.214 580113.079	2.871	2.871
3	324730.214 580113.079	2.871	2.871
4	324730.107 580121.798	18.274	18.274
5	324730.202 580121.798	18.274	18.274
6	324684.298 580121.130	16.191	16.191
7	324684.298 580121.130	16.191	16.191
8	324684.298 580121.130	16.191	16.191
9	324684.298 580121.130	16.191	16.191
10	324684.298 580121.130	16.191	16.191
11	324684.298 580121.130	16.191	16.191
12	324684.298 580121.130	16.191	16.191
13	324684.298 580121.130	16.191	16.191
14	324684.298 580121.130	16.191	16.191
15	324684.298 580121.130	16.191	16.191
16	324684.298 580121.130	16.191	16.191
17	324684.298 580121.130	16.191	16.191

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
L1a				
Reglementat prin P.U.	Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL existent + propus
Suprafața măsurată teren				
-	-	2414,44	-	-
Suprafața teren afectată de circulație				
-	-	-	197,50	-
Suprafața teren rămas neafectat				
-	-	-	-	2216,94
Suprafața construită (Sc)				
-	-	0	790	790
Suprafața desăfurată (Sd)				
-	-	0	2160	2160
P.O.T.				
45%	-	-	33%	33%
C.U.T.				
1,57	-	-	0,98	0,98
Rh maxim				
P+2E+M	-	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic				
11m	-	-	10m	10m
H max (m)				
15m	-	-	15m	15m
Spații verzi pe sol natural (%)				
min.20%	-	-	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)				
min.443,4mp	-	-	665,1mp	665,1mp
Suprafața totală spații verzi (%)				
min.30%	-	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)				
min.665,1mp	-	-	665,1mp	665,1mp
Nr. unități locative estimate				
-	-	-	6	6
Nr. locuri de parcare estimate				
-	-	-	22	22

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

LEGENDA

- LIMITE**
- Limită teren ce a generat P.U.D.
 - Limita cadastrale
 - Suprafața teren în proprietate, propusă a fi cedată conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru extinderea circulațiilor publice (suprafața teren afectat de circulație = 197,50 mp)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Producție / depozitare / anexe
- Birouri, servicii
- Spații verzi pe sol natural (30%)
- Parcare pe dale înierbate

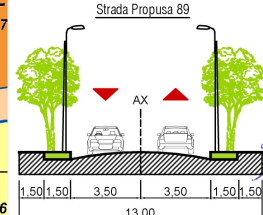
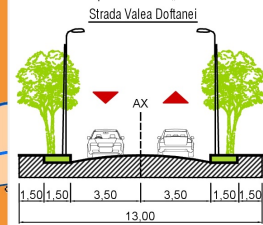
CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Carosabil propus în incintă
- Pietonal propus în incintă
- Acces auto
- Acces pietonal

REGLEMENTARI

- Edificabil propus
- Retrageri minime față de limitele de proprietate (m)

Extras din Caiet profile aferent „P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr.2/2016



PROIECTANT GENERAL:

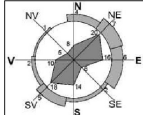
ARHIZO TERA GROUP S.R.L.
Aleea Lungulețu Nr.6, Bl.D14, Sc.8, Et.4, Ap.319, Sector 2, București
CUI 41648647, Nr.Reg.Com. J40/12315/2019
tel.: + (40) 726 379 710 e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

SEF PROIECT	arh. Veturia Marta BULIE
PROIECTAT	arh. Ștefan AGANENCEI
DESENAT	arh. Ștefan AGANENCEI

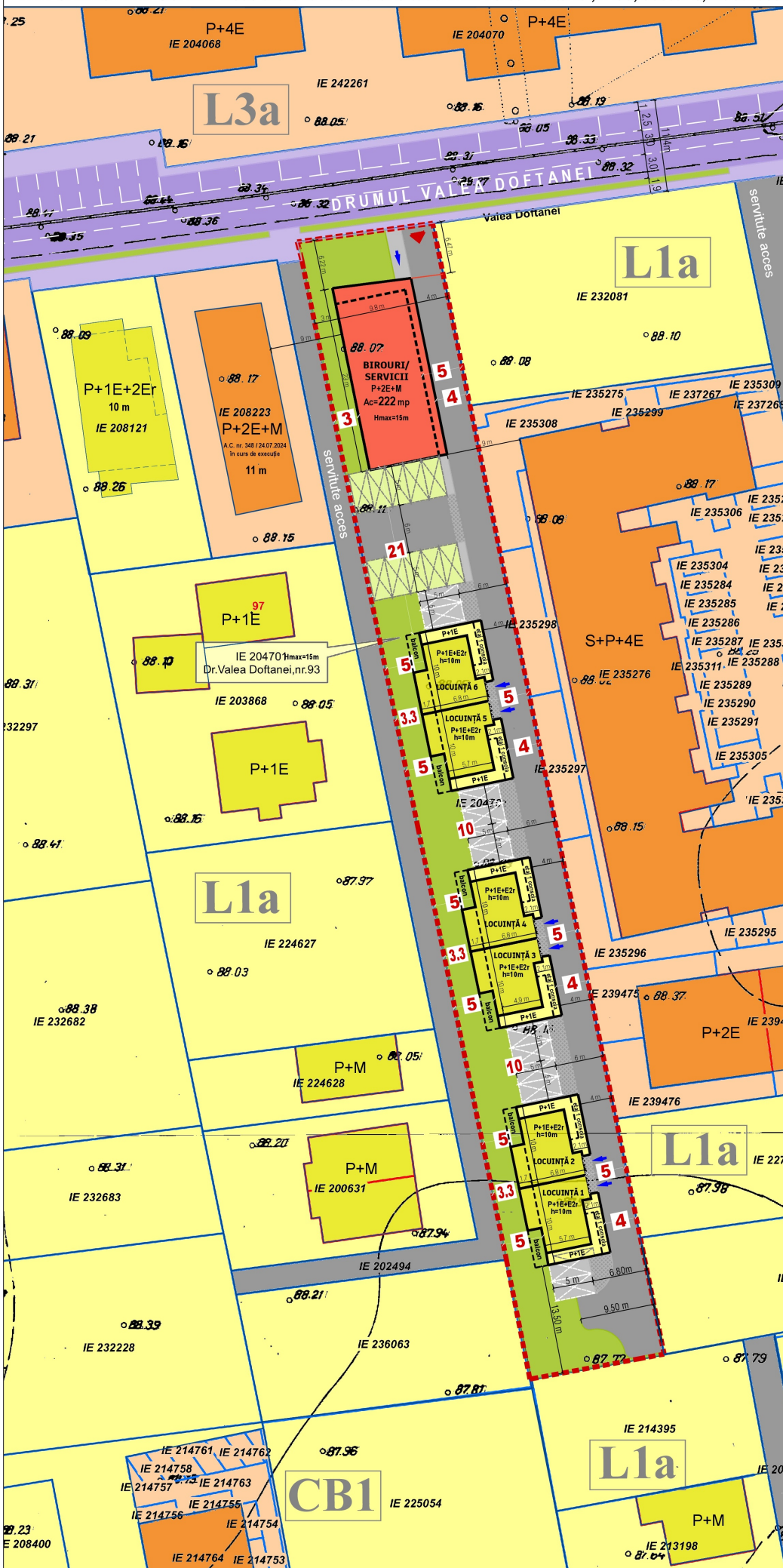
TITLU PROIECT:
Construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+E2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M

BENEFICIAR:	AMPLASAMENT:
	Dr.Valea Doftanei nr. 93, sectorul 6, București

TITLU PLANȘA:		PL. NR.		
REGLEMENTARI URBANISTICE		3.10		
PR.NR.	FAZA	SPEC.	SCARA	DATA
05/2025	P.U.D	URB.	1:500	FEB.2026



PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr.Valea Doftanei,nr.93, sector 6, Bucuresti



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

L1a	Reglementat prin P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL existent + propus
Suprafață măsurată teren	-	2414,44	-	-
Suprafață construită (Sc)	-	0	790	790
Suprafață desfașurată (Sd)	-	0	2160	2160
P.O.T.	45%	-	33%	33%
C.U.T.	1,57	-	0,89	0,89
Rh maxim	P+2E+M	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic	11m	-	10m	10m
H max (m)	15m	-	15m	15m
Spații verzi pe sol natural (%)	min 20%	-	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	min.482,9mp	-	724,3mp	724,3mp
Suprafața totală spații verzi (%)	min.30%	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	724,3mp	-	724,3mp	724,3mp
Nr. unități locative estimate	-	-	6	6
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	22	22

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

LEGENDA

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.D.
- Limita cadastrale
- Suprafață teren în proprietate, propusă a fi cedată conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru extinderea circulațiilor publice (suprafață teren afectat de circulații = 197,50 mp)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Producție / depozitare / anexe
- Birouri, servicii
- Spații verzi pe sol natural (30%)
- Parcare pe dale înierbate

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Carosabil propus în incintă
- Pietonal propus în incintă
- Acces auto
- Acces pietonal

REGLEMENTARI

- Edificabil propus
- Retrageri minime față de limitele de proprietate (m)

Parcela (1A)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(Li+1)	
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	324760.907	580113.444	23.062
2	324738.314	580118.070	2.931
3	324735.443	580118.658	15.854
4	324720.107	580121.798	18.276
5	324702.202	580125.464	18.274
6	324684.299	580129.130	16.191
7	324668.437	580132.378	9.381
8	324656.247	580134.280	8.503
9	324649.937	580136.167	15.030
10	324635.213	580139.182	14.802
11	324620.712	580142.152	3.056
12	324620.152	580139.148	13.660
13	324617.647	580125.720	0.222
14	324617.606	580125.502	15.130
15	324632.451	580122.578	54.472
16	324685.615	580111.653	71.934
17	324756.288	580097.226	2.383
18	324758.601	580096.652	16.950

S(1A)=2414,44mp P=320,910m



PROIECTANT GENERAL:

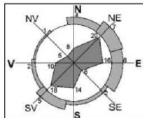
ARHIZO TERA GROUP S.R.L.
Aleea Lungulețu Nr.6, Bl.D14, Sc.8, Et.4, Ap.319, Sector 2, București
CUI 41648647, Nr.Reg.Com. J40/12315/2019
tel.: +(40) 726 379 710 e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

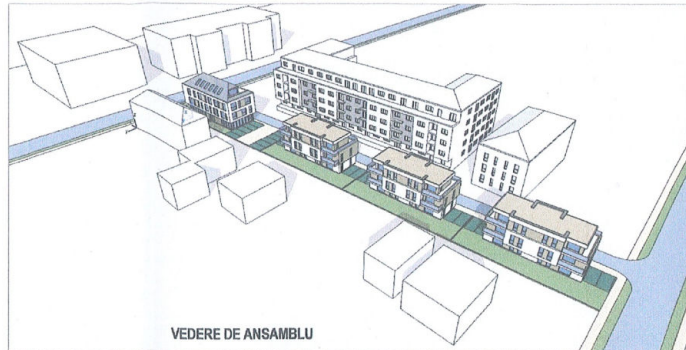
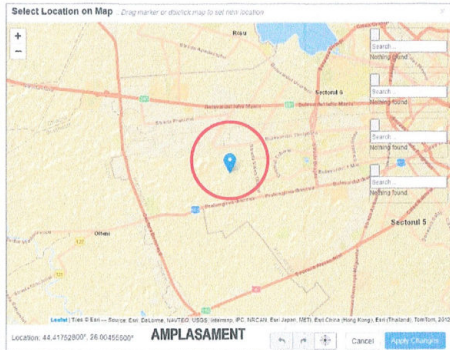
SEF PROIECT	arh. Veturia Marta BULIE atestat R.U.R. cu literele D,E,F,G,G ₅ ,G ₆
PROIECTAT	arh. Stefan AGANENCEI
DESENAT	arh. Stefan AGANENCEI

TITLU PROIECT:
Construire ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+E2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M

BENEFICIAR:	AMPLASAMENT:
	Dr.Valea Doftanei nr. 93, sectorul 6, București

TITLU PLANȘA:				PL. NR.
REGLEMENTARI URBANISTICE situația imediată (existentă)				3.9
PR.NR.	FAZA	SPEC.	SCARA	DATA
05/2025	P.U.D	URB.	1:500	FEB.2026

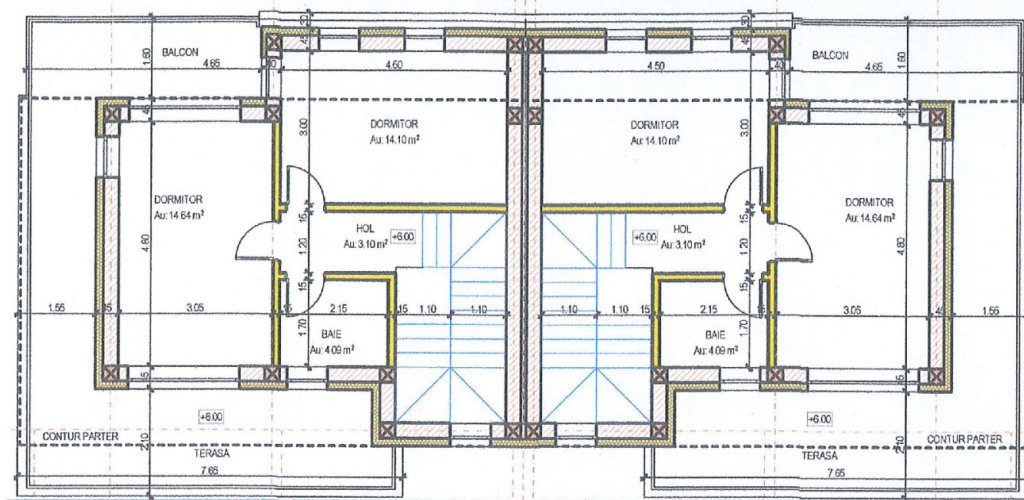




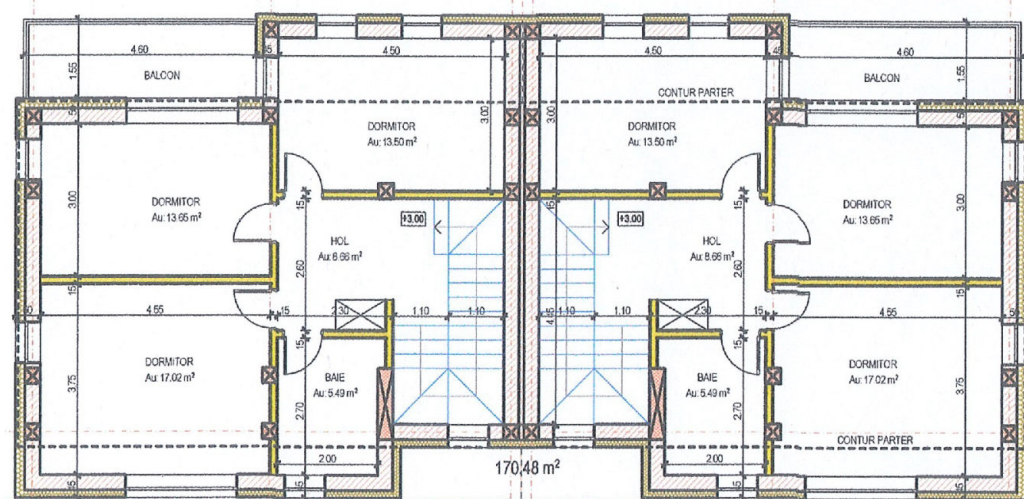
CATEG. DE IMPORTANTA: "C" (NORMALA) - conf. HG 766/97

CLASA DE IMPORTANTA: " III " - conf. P 100/1-2013

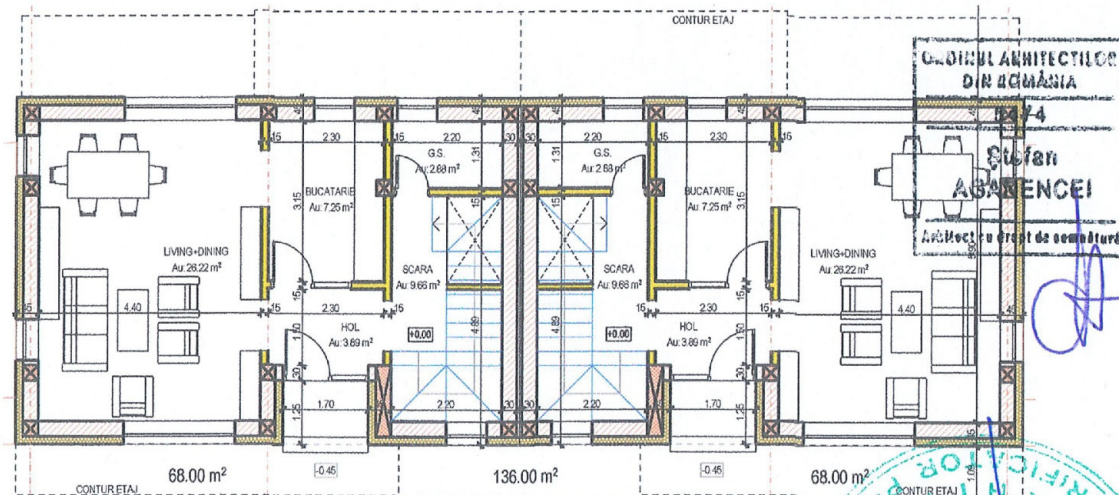
DOCUMENTATIE INTOCMITA PE SUPT - PLAN CADASTRAL SC.1:2000 ANEXATA C.U.



PLAN ETAJ 2 RETRAS



PLAN ETAJ 1



PLAN PARTER

CATEG. DE IMPORTANTA: "C" (NORMALA) - conf. HG 766/97
CLASA DE IMPORTANTA: "III" - conf. P 100/1-2013

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala "S.C. ARHIZO TERA GROUP S.R.L." Vanzarea proiectului sau consultarea acestuia (cu exceptia verficatilor de proiect, a celor ce avizeaza lucrarea si a executantului) este strict interzisa fara constimantatul scris al proiectantului. Orice modificare ulterioara survenita va fi adusa la cunostinta, in scris, proiectantului general si se va pune in aplicare doar cu acordul scris al

PROIECTANT GENERAL:



ARHIZO TERA GROUP S.R.L.
Aleea Lunguletu Nr.6, Bl.D14, Sc.8, Et.4, Ap.319, Sector 2, Bucuresti
CUI 41648647, Nr.Reg.Com. J40/12315/2019
tel.: 0726 379 710 e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

BENEFICIAR:

Drm. Taberei nr.89, Bl.R1, Sc.A, Ap.3, Sector 6, Bucuresti

TITLU PROIECT:

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL ALCATUIT DIN SASE LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE, CU REGIM DE INALTIME P+ME+2 RETRAS SI UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE SERVICII SI SPATII DE BIROURI, CU REGIM DE INALTIME P+2E+M

AMPLASAMENT:

Drm. Valea Doftanei Nr.93, Sector 6, Bucuresti, Nr.cad.204701

SEF PROIECT arh. Stefan AGANENCEI
PROIECTAT arh. Stefan AGANENCEI

DESENAT arh. Stefan AGANENCEI

TITLU PLANSA:

PLANURI DE NIVEL
LOCUINTE PROPUSE A, B, C

PL. NR.

SI.09

PR.NR.

5/2025

FAZA

STUDIU DE INSURIRE

SPEC.

ARH.

SCARA

150

DATA

IUN 2025



ARHIZO TERA GROUP S.R.L.

Aleea Lungulețu nr.6, bl. D14, sc.8, et.4, ap.319, Sector 2, Bucuresti
CUI 41648647; Nr. Reg. Com. J40/12315/2019;
tel.: + (40) 726 379 710; e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

Către

PRIMĂRIA SECTORULUI 6,

Direcția Arhitect Șef – SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DRUMUL VALEA DOFTANEI NR. 93

SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ALCĂTUIT DIN ȘASE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+E2 RETRAS ȘI UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA
SERVICII ȘI SPAȚII DE BIROURI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M

NC 204701



februarie 2026

**OPIS**

NR.	DOCUMENT	NR. FILE
1	CERERE AVIZARE P.U.D.	1
2	ACTE DE PROPRIETATE	3
3	CARTE DE IDENTITATE PROPRIETAR SI IMPUTERNICIT	2
4	PROCURĂ NOTARIALĂ	1
5	CERTIFICAT DE URBANISM NR. 666/70V DIN 22.07.2025	3
6	PLANURI ANEXE CERTIFICAT DE URBANISM	2
7	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ DE INFORMARE	3
8	STUDIU GEOTENIC	26
9	RIDICARE TOPO AVIZATA OCPI, PADI AVIZAT OCPI	3
10	ADRESĂ VEGO CU GRADUL DE AFECTARE A TERENULUI	3
11	MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.	18
12	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ 3D	3
13	DOCUMENTARE FOTO DATATĂ SITUAȚIE EXISTENTĂ CU IDENTIFICAREA POZIȚIILOR FOTOGRAFIILOR PREZENTATE	2
14	PARTE DESENATĂ PUD: 1. planșă de încadrare în Municipiul București 2. planșă de încadrare în P.U.Z. Coordonator Sector 6 3. planșă pe suport topografic actualizat 4. planșă 1 documentare fotografică situație existentă 5. planșă 2 documentare fotografică situație existentă 6. planșă cu analiza situației existente 7. planșă cu regimul juridic al proprietăților 8. planșă reglementările edilitare 9. planșă reglementari pe situatia existenta 10. planșă reglementări urbanistice - 2 ex.	11



ARHIZO TERA GROUP S.R.L.

Aleea Lungulețu nr.6, bl. D14, sc.8, et.4, ap.319, Sector 2, Bucuresti
CUI 41648647; Nr. Reg. Com. J40/12315/2019;
tel.: + (40) 726 379 710; e-mail: office@arhizo.ro, arhizogroup@gmail.com

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ALCĂTUIT
DIN ȘASE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CUPLATE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+E2 retras ȘI UN IMOBIL
CU FUNCȚIUNEA SERVICII ȘI SPAȚII DE BIROURI CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M**

Nr. proiect:

05/2025

AMPLASAMENT:

DR. VALEA DOFTANEI 93, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHIZO TERA GROUP S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DATA:

februarie 2026

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT URBANISM:

arh. VETURIA MARTA BULIE
atestat R.U.R. pentru D,E,F₆,G₅,G₆

arh. STEFAN AGANENCEI

PROIECTAT:

arh. STEFAN AGANENCEI

DESENAT:

COORDONAT:

arh. VETURIA MARTA BULIE



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ	6
2.1. VECINĂTĂȚI DIRECTE ALE TERENULUI.....	7
2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR	8
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.....	11
ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:	11
SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI:	11
SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE:	12
CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:	12
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE:....	12
ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:	12
PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:	12
ECHIPARE EXISTENTĂ:	13
4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	13
5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	14
UTILIZĂRI PROPUSE:	14
RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE:	14
CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE:	16
SPAȚII VERZI:	16
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:	17
ASPECTUL EXTERIOR:	17
ECHIPARE EDILITARĂ:	17
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) :	17
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT):	17
BILANȚ TERITORIAL	17

PIESE DESENAȚE

3.1 ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BUCUREȘTI	SC. 1 / 100000
3.2 ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	SC. 1 / 50000
3.3 SUPTOPOGRAFIC DOCUMENTAȚIE P.U.D.	SC. 1 / 500
3.4 DOCUMENTARE FOTOGRAFICĂ SITUAȚIE EXISTENTĂ 1/2	FĂRĂ SCARĂ
3.5 DOCUMENTARE FOTOGRAFICĂ SITUAȚIE EXISTENTĂ 1/2	FĂRĂ SCARĂ
3.6 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1 / 500
3.7 REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR	SC. 1 / 500
3.8 REȚELE TEHNICO-EDILITARE	SC. 1 / 500
3.9 REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA IMEDIATĂ (EXISTENTĂ)	SC. 1 / 500
3.10 REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1 / 500
POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ILUSTRARE 3D	FĂRĂ SCARĂ



1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – DRUMUL VALEA DOFTANEI NR. 93, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ALCĂTUIT DIN ȘASE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+E2 retras ȘI UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA SERVICII ȘI SPAȚII DE BIROURI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M

Amplasament:

DR. VALEA DOFTANEI NR. 93, SECTOR 6, BUCUREȘTI

CU nr. 847/89V din 28.08.2023

Nr. cadastral 204701, teren în suprafață de 2.414 mp

Beneficiar:

Proiectant general:

S.C. ARHIZO TERA GROUP S.R.L.

Nr. proiect:

05/2025

Data elaborării:

Februarie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în **Drumul Valea Doftanei nr. 93, sector 6, Municipiul București** în suprafață măsurată de **2.414 mp, fiind identificat cu NC 204701**, conform Documentației topografice cu inventar de coordonate stereo 70, avizată de către O.C.P.I. București și a planurilor anexă la Certificatul de urbanism nr. 666/70V din 22.07.2025.

Prin documentația P.U.D. sunt stabilite:

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

Tema program: Prin prezentul P.U.D. se propune construirea unui ansamblu rezidențial alcătuit din șase locuințe unifamiliale (cuplate două câte două) cu regim de înălțime P+1E+E2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M.

Lucrări conexe:

- Refacere împremuire teren;
- Organizare execuție lucrări;
- Branșamente la utilități.



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

Pentru prezenta documentație s-a obținut **Certificatul de urbanism nr. 666/70V din 22.07.2025**, emis de Primăria Sectorului 6.

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;*
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;*
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;*
- d) designul spațiilor publice;*
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;*
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;*
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.*

Conform Art. 48, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;*
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;*
- accesele auto și pietonale;*
- conformarea arhitectural-volumetrică;*
- conformarea spațiilor publice.”*

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul destinat studiului (NC 204701) în suprafață de 2.428 mp din acte și **2.414 mp** din măsurători cadastrale, este amplasat în zona vestică a intravilanului municipiului București, sectorul 6, **Drumul Valea Doftanei nr. 93.**



Conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public sub nr. 1113/18.09.2000 și a Extrasului de Carte funciară nr. 58253/06.06.2025, imobilul ce face obiectul prezentei documentații este în proprietatea privată a doamnei și are categoria de folosință de curți construcții.

2.1. VECINĂTĂȚI DIRECTE ALE TERENULUI

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

NORD – domeniul public, respectiv Drumul Valea Doftanei;

VEST – teren proprietate privată cu nr. cadastral **202494** și adresa poștală Dr. Valea Doftanei F.N.

- teren proprietate privată cu nr. cadastral **236063** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 99H;

SUD – teren proprietate privată cu nr. cadastral **214395** și adresa poștală Drumul Valea Cricovului nr. 94;

EST – teren proprietate privată cu nr. cadastral **232081** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 77-89, lot 2, lot 2/2;

- teren proprietate privată cu nr. cadastral **235275** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83A;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **235308** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83A;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **235298** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83A;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **235297** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83A;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **235296** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83A;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **239475** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83D;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **239476** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 83D;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **227673** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 77-89, Lot 6/2;
- teren proprietate privată cu nr. cadastral **227674** și adresa poștală Drumul Valea Doftanei nr. 77-89, Lot 6/3.



2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR

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

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

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

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozități



de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi; spălătorii chimice; se interzice realizarea unor mansarde false; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,00** metri pe străzi de categoria III și **5,00** metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim **3,00** metri, în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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



Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

Circulații și accese. Staționarea autovehiculelor

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

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (**11,00 metri**);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **30%** din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Procent maxim de ocupare a terenului

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

Coeфициent maxim de utilizare a terenului

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



3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism P.U.D. Drumul Valea Doftanei nr. 93 este încadrat în zona fiscală de tip „B” a Municipiului București, conform H.C.G.M.B. nr. 143 din 29.05.2003.

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

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Imobilul analizat are acces carosabil și pietonal în mod direct din domeniul public, respectiv din Drumul Valea Doftanei, arteră de circulație de categoria III, arteră de deservire locală (conform P.U.Z. Coordonator Sector 6).

Zona are o bună accesibilitate auto și acces la transportul public. Exista stație de troleibuz pe Drumul Valea Doftanei.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

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

Parcela (1A)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	N(X) [m]	E(Y) [m]	D(i, i+1)
1	324760.907	580113.444	23.062
2	324738.314	580118.070	2.931
3	324735.443	580118.658	15.654
4	324720.107	580121.798	18.276
5	324702.202	580125.464	18.274
6	324684.299	580129.130	16.191
7	324668.437	580132.378	9.381
8	324659.247	580134.260	9.503
9	324649.937	580136.167	15.030
10	324635.213	580139.182	14.802
11	324620.712	580142.152	3.056
12	324620.152	580139.148	13.660
13	324617.647	580125.720	0.222
14	324617.606	580125.502	15.130
15	324632.451	580122.578	54.472
18	324685.816	580111.653	71.934
16	324756.288	580097.226	2.383
17	324758.601	580096.652	16.950
S(1A)=2414.44mp P=320.910m			

SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970



Terenul de amplasament în suprafață măsurată de **2.414** mp este situat în intravilanul Sectorului 6 în partea vestică a Municipiului București și se învecinează la Est, Vest și Sud cu loturi proprietate privată și la Nord cu Drumul Valea Doftanei.

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Parcela de amplasament prezintă o suprafață relativ plană și este liberă de construcții. Folosința actuală a terenului este de curți - construcții.

Terenul reglementat nu este încadrat în Registrul Spațiilor Verzi.

CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină funcțiunea de locuire - individuală și colectivă. Noile inserții sunt favorizate de accesibilitatea la nivelul orașului.

Din punct de vedere al gradului de ocupare, densitatea zonei este medie, cu mixitate funcțională diversificată, de la locuire colectivă și individuală, până la servicii, sănătate, sau comerț.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este în proprietatea privată a doamnei Dobre Emilia, conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Corici Melania sub nr. 1113/18.09.2000 și a Extrasului de Carte funciară nr. 58253/06.06.2025.

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț caracteristică zonei este de $0.80 \div 0.90$ m. Potrivit Studiului geotehnic întocmit de S.C. Geosondofor S.R.L., terenul natural este reprezentat de formațiuni coezive, de vârstă cuaternară (Pleistocen superior) alcătuite din argile, argile prăfoase, prafuri argiloase, nisipoase, predominant vârtoase, cantonate deasupra unor orizonturi grosiere de nisipuri cu pietriș.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -8.00 metri CTN.

Din punct de vedere granulometric, pământurile coezive ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează, în general, în grupa argilelor ÷ argilelor prăfoase ÷ prafurilor argiloase.

Adâncimea minimă de fundare, condiționată de depășirea adâncimii de îngheț și încastrarea în strat, poate fi considerată $D_{f_{min}} = -1,10$ metri față de nivelul terenului actual. La această adâncime rezultă ca strat portant orizontul de argilă cafenie, vârtoasă – tare.

PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț) $T_c = 1.6$ sec



(conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P 100-1/2013).

Conform Legii 575/2001 privind „planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, amplasamentul cercetat se încadrează în următoarele zone de risc:

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

ECHIPARE EXISTENTĂ

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

4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

- Zona beneficiază de o accesibilitate bună datorită proximității față de arterele principale ale orașului (aproape de Bulevardul Iuliu Maniu care este conectat direct cu autostrada A1/ E81 - București-Pitești)
- Accesibilitatea (din Drumul Valea Largă – intersectează Bulevardul Iuliu Maniu și dinspre Strada Valea Oltului și cartierul Drumul Taberei).
- Infrastructura edilitară existentă în zona amplasamentului studiat.
- Nu există construcții pe teren, care ar necesita reconfigurări sau lucrări de desființare.

Concluzionând, terenul situat pe Drumul Valea Doftanei nr. 93, cu nr. cadastral 204701 se află într-o zonă urbană cu o mixitate funcțională care include preponderent locuire colectivă și individuală, dar și servicii și comerț.

În prezent, terenul este liber de construcții și poate fi reglementat, conform funcțiunii propuse. Se dorește construirea unui **ansamblu rezidențial**, alcătuit din șase locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E+E2 retras și un imobil cu funcțiunea servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M, amplasat către stradă.



5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

În baza analizei situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din Drumul Valea Doftanei nr. 93, în suprafață măsurată de 2.414 mp, cuprins în prezentul studiu, se propune următorul regulament, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Se dorește construirea unui **ansamblu rezidențial unitar**, alcătuit din **șase locuințe unifamiliale**, cuplate două câte două, cu regim de înălțime P+1E+E2 retras și un imobil cu funcțiunea **servicii și spații de birouri** cu regim de înălțime P+2E+M, amplasat către stradă.

UTILIZĂRI PROPUSE:

Din punct de vedere funcțional „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ALCĂTUIT DIN ȘASE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CUPLATE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+E2 RETRAS ȘI UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA SERVICII ȘI SPAȚII DE BIROURI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M” se încadrează în cerințele specificate prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z Coordonator Sector 6 al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B.

Funcțiunea de **locuire** este printre funcțiunile admise fără condiționări, iar funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii (**servicii și spații de birouri**) cu suprafața desfășurată de peste 250,00 mp sunt permise cu condiția elaborării și aprobării unei documentații P.U.D..

RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE:

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

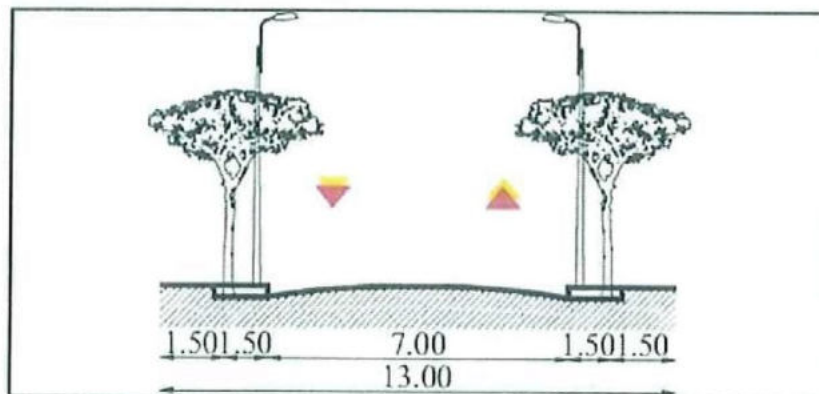
Potrivit **Punctului de vedere** al proiectantului documentației de urbanism „P.U.Z. Coordonator Sector 6” înregistrat sub nr. **90202/19.12.2024** la Primăria Sectorului 6 al Municipiului București, privind gradul de afectare al terenului după aplicarea reglementărilor de extindere a arterelor de circulație prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu



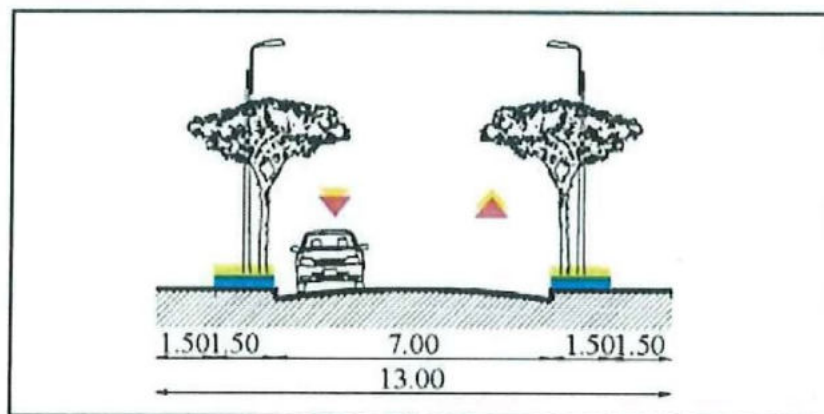
modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul din Drumul Valea Doftanei nr. 93 **este afectat de circulațiile reglementate prin documentația de urbanism de rang superior pe o suprafață de 197,50 mp.**

Extras din Caiet profile aferent „P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016”

Strada Valea Doftanei



Strada Propusă 89



Conform Caietului de profile aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, atât Drumul Valea Doftanei de la nordul terenului, cât și Strada Propusă 89 din sudul terenului sunt artere de circulație de categoria a III-a, cu un profil propus de **13,00** metri.

Retragerea față de aliniamentul celor două străzi va fi de **4,00** metri, conform R.L.U. aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, iar în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se vor permite construcții cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.



Față de limitele laterale de proprietate se reglementează următoarele retrageri minime:

Construcția cu funcțiunea **servicii și spații de birouri** și regim de înălțime P+2E+M se va amplasa cu o retragere de:

- minim **3,00** metri față de limita de proprietate din vest;
- minim **4,00** metri față de limita de proprietate din est, cu parterul retras la minim **5,00** metri.

Locuințele unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+E2 retras se vor amplasa cu o retragere de:

- minim **3,30** metri față de limita de proprietate din vest, cu parterul retras la minim **5,00** metri;
- minim **4,00** metri față de limita de proprietate din est, cu parterul retras la minim **5,00** metri.

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim **10,00** metri.

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE:

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

Accesul auto se va realiza într-o primă etapă doar pe latura nordică, din Drumul Valea Doftanei, urmând ca după extinderea arterelor de circulație prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 și crearea Străzii Propuse 89, accesul să fie posibil atât pe latura nordică, cât și pe cea sudică.

Se asigură accesul carosabil cu lățime totală de minim **4,00** metri din circulațiile publice în mod direct.

De asemenea, staționarea autovehiculelor se admite și va fi asigurată numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

SPAȚII VERZI:

Se va amenaja un spațiu verde cu suprafața de cel puțin **665,10** mp, reprezentând **30%** din suprafața totală a parcelei neafectată de extinderea circulațiilor (2216,94 mp).

Suplimentar se va amenaja și o zonă de parcare pe dale înierbate, însă această suprafață nu va intra în calculul suprafeței minime asigurate de 30% de spațiu verde pe teren natural.



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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

Construcțiile propuse au un regim de înălțime de maxim P+2E+M ($H_{max} = 15,00$ metri și Hatic/cornișă=10m).

Nivelul mansardat se va înscrie în volumul acoperișului și va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită.

ASPECTUL EXTERIOR:

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

ECHIPARE EDILITARĂ:

Terenul studiat se află în zona cu posibilitate de branșare la toate utilitățile edilitare necesare. Este obligatorie racordarea noilor construcții la rețelele publice de alimentare cu apă, gaze, canalizare și electricitate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

P.O.T. propus = **33%** (raportat la suprafața totală a terenului);

P.O.T. propus = **36%** (raportat la suprafața de teren neafectată de circulații)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT):

C.U.T. propus = **0,89** mp A.D.C./mp teren (raportat la suprafața totală a terenului);

C.U.T. propus = **0,98** mp A.D.C./mp teren (raportat la suprafața de teren neafectată de circulații).

BILANȚ TERITORIAL:

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



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
L1a	Reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUS	TOTAL existent + propus
Suprafață măsurată teren	-	2414,44	-	-
Suprafață teren afectată de circulații	-	-	197,50	-
Suprafață teren rămas neafectat	-	-	-	2216,94
Suprafața construită (Sc)		0	790	790
Suprafața desfășurată (Sd)		0	2160	2160
P.O.T.	45%	-	33%	33%
C.U.T.	1,57	-	0,98	0,98
Rh maxim	P+2E+M	-	P+2E+M	P+2E+M
H cornișă / atic	11m	-	10m	10m
H max (m)	15m	-	15m	15m
Spații verzi pe sol natural (%)	min.20%	-	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	min.443,4mp	-	665,1mp	665,1mp
Suprafața totală spații verzi (%)	min.30%	-	30%	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	min. 665,1mp	-	665,1mp	665,1mp
Nr. unități locative estimate		-	6	6
Nr. locuri de parcare estimate		-	22	22
<i>Notă: Locurile de parcare se vor asigura în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 66/2006 și cu respectarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022</i>				

Soluția de mobilare a terenului analizat a fost realizată urmărind următoarele principii:

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

februarie 2026

Intocmit,

arh. VETURIA MARTA BULIE





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 666/70 v din 22.07. 2025

ÎN SCOPUL: construire ansamblu rezidențial alcătuit din 6 locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și un imobil cu funcțiunea de servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **reprezentată de** cu domiciliul / sediul în județul - , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal , drumul bloc scara etaj , ap telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 41041 din 06.06.2025, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal , drumul Valea Doftanei nr. 93, 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 Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public sub nr. 1113/18.09.2000 și a Extrasului de Carte funciară nr. 58253/06.06.2025, Dobre Emilia, necăsătorită, deține imobilul (teren în suprafață de 2.428 mp - suprafața măsurată de 2.414 mp, număr cadastral 204701 - număr cadastral vechi 3223) situat în drumul Valea Doftanei nr. 93. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 204701 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 9401) cu Încheierile nr. 10701/11.10.2000 (cumpărare), nr. 4945/15.02.2013 (notare repoziționare imobil), nr. 9697/19.03.2014 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață) și nr. 65577/23.06.2021 (notare îndreptare eroare materială mixtă).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație drumul Valea Doftanei - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.428 mp - suprafața măsurată de 2.414 mp.

Se solicită: construire ansamblu rezidențial alcătuit din 6 locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și un imobil cu funcțiunea de servicii și spații de birouri cu regim de înălțime P+2E+M, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități și organizare execuție lucrări.

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.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui ansamblu rezidențial alcătuit din 6 locuințe unifamiliale cuplate cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și a unui imobil cu funcțiunea de servicii și spații de birouri cu regim de înălțime 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+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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle 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, împrejuririle spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.

Nr. înreg. **41041** din **06.06.2025**

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00 mp** va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de **2,00 metri**, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a 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**; 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 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4 mașini** și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri** înălțime.

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 etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

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. 13¹ 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 (1):** În vederea autorizării lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de bransare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

• **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 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/DESFÎNȚARE 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.**

- 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 România 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

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu (dacă este cazul) ☐ 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, 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. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de __ 36,00 __ lei, conform Chitanței nr. __ 065808 __ din __ 06.06.2025 __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Nr. înreg. 41041 din 06.06.2025

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **41041** din **06.06.2025**



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferen* imobilului situat in Dr.Valea Doftanei,nr.93- sector 6, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd.Grațulescu nr. 1A, Sector 6, 060021, ROMANIA

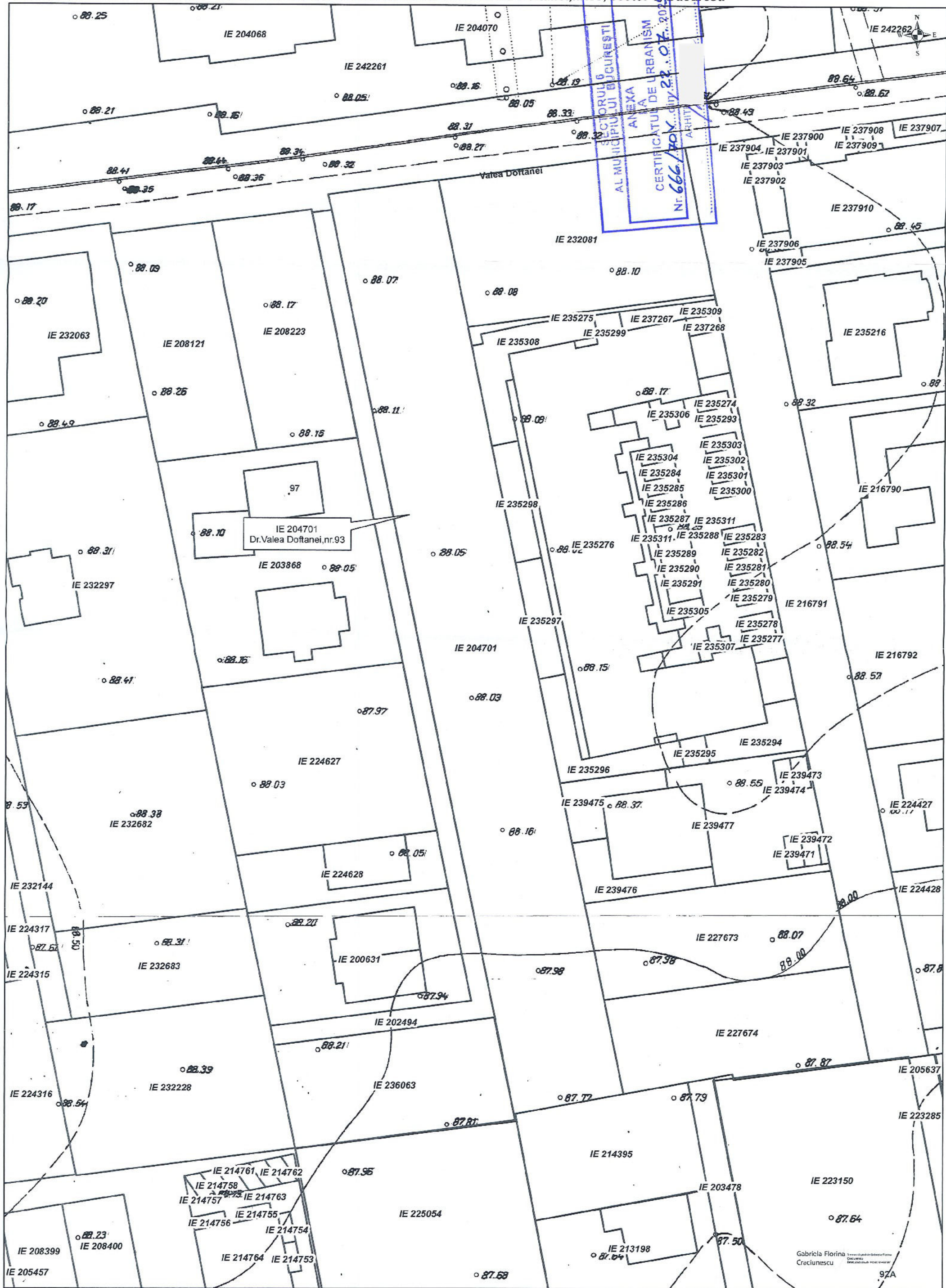
Data: 26.03.2025

Intocmit: Gabriela Gradiunescu

Documentatii cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr.Valea Doftanei,nr.93, sector 6, Bucuresti



☐ Documentatii cadastrale avizate

☐ Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 26.03.2025
Intocmit: Gabriela Craciunescu