



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „Str. Miroslovei nr. 3”, sector 6, pentru **construire locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E+Et. 2 retras, pe un teren cu suprafața măsurată de 318 mp, proprietate privată persoane fizice.**

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

## AVIZ TEHNIC

Nr. **56552/6/6/18.08.2025** din **09.12.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 33%; C.U.T. maxim = 1,30 mp A.D.C./mp teren;  
Regim de înălțime: S+P+1E+Et. 2 retras; H cornișă/atic = 8,10 metri; H maxim = 10,80 metri.**

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire:** spre stradă în aliniere cu construcția din str. Miroslovei nr. 5, respectiv la **5,00** metri față de aliniament; spre stânga pe limita de proprietate; spre dreapta la minim **3,00** metri față de limita de proprietate; spre spate la minim **10,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

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

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

**Utilizări admise cu condiționări:** se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

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

**C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren;

**C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. REZIDENTIAL PREMIUM ARH S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Maria-Luiza D. BUDESCU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **388/75M** din **15.05.2025**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 388/757 din 15.05. 2025

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

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_ - \_ , municipiul / orașul / comuna București , satul / sectorul 6 , cod poștal \_ - \_ , str \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ , bloc \_ - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ - \_ , ap. \_ - \_ , telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. 22201 din 31.03.2025 , pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_ - \_ , str. Miroslavei nr. 3 , bloc \_ - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ - \_ , ap. \_ - \_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

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

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Miroslavei - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 334 mp - suprafața măsurată de 318 mp.

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

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

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

#### 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea parțială a construcției existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

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

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

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022.

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

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

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

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

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

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

9

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

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

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

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

**Alcea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică

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

telefonizare

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare ;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate**

**24**  luni de la data emiterii.

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

L.S.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCE

RENTIN BERA

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

Achitat taxa de 10,00 lei, conform O.P. nr.     -     din 31.03.2025  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: \_\_\_\_\_

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. 22201 din 31.03.2025

Cod verificare



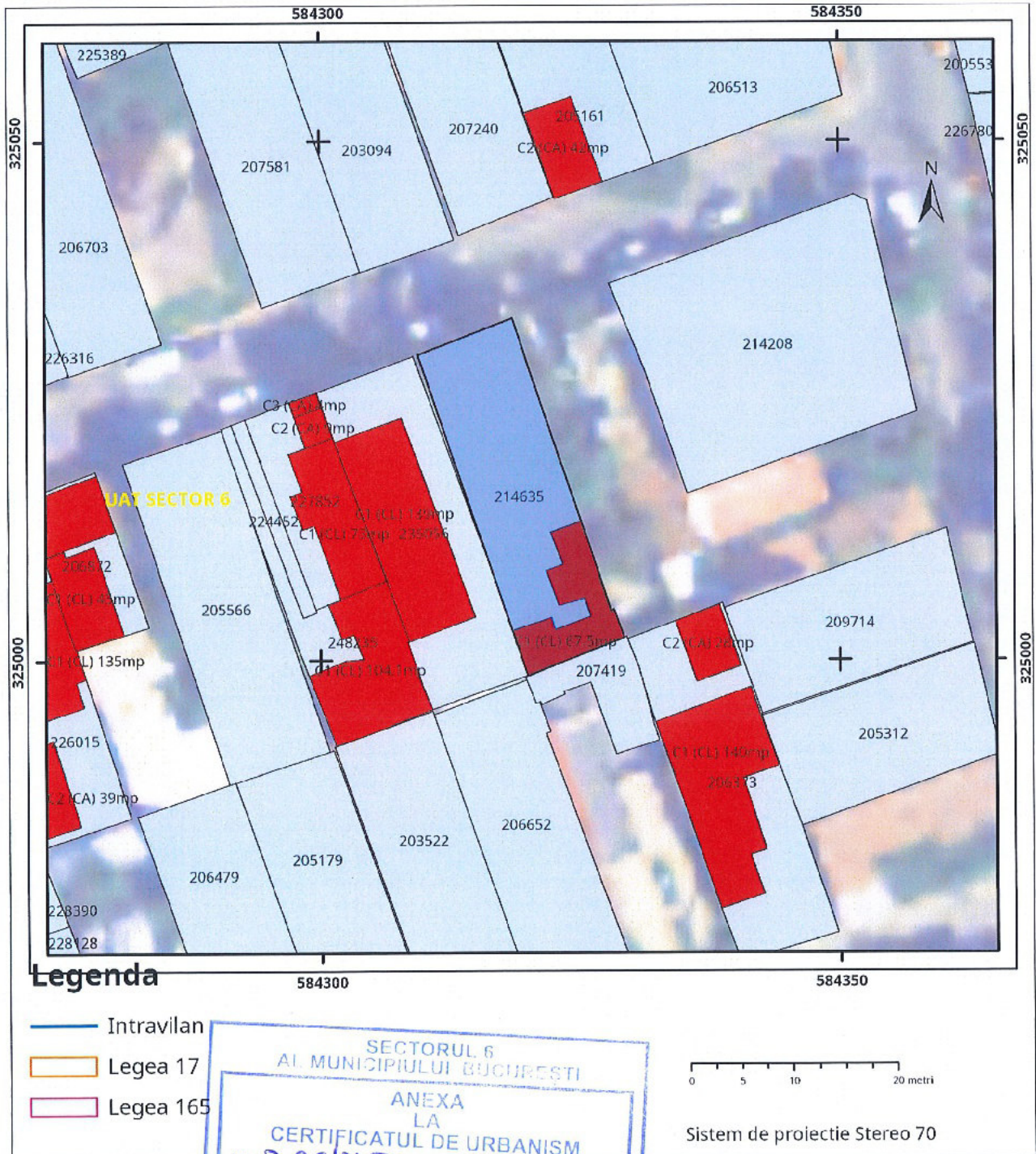
100187598303

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

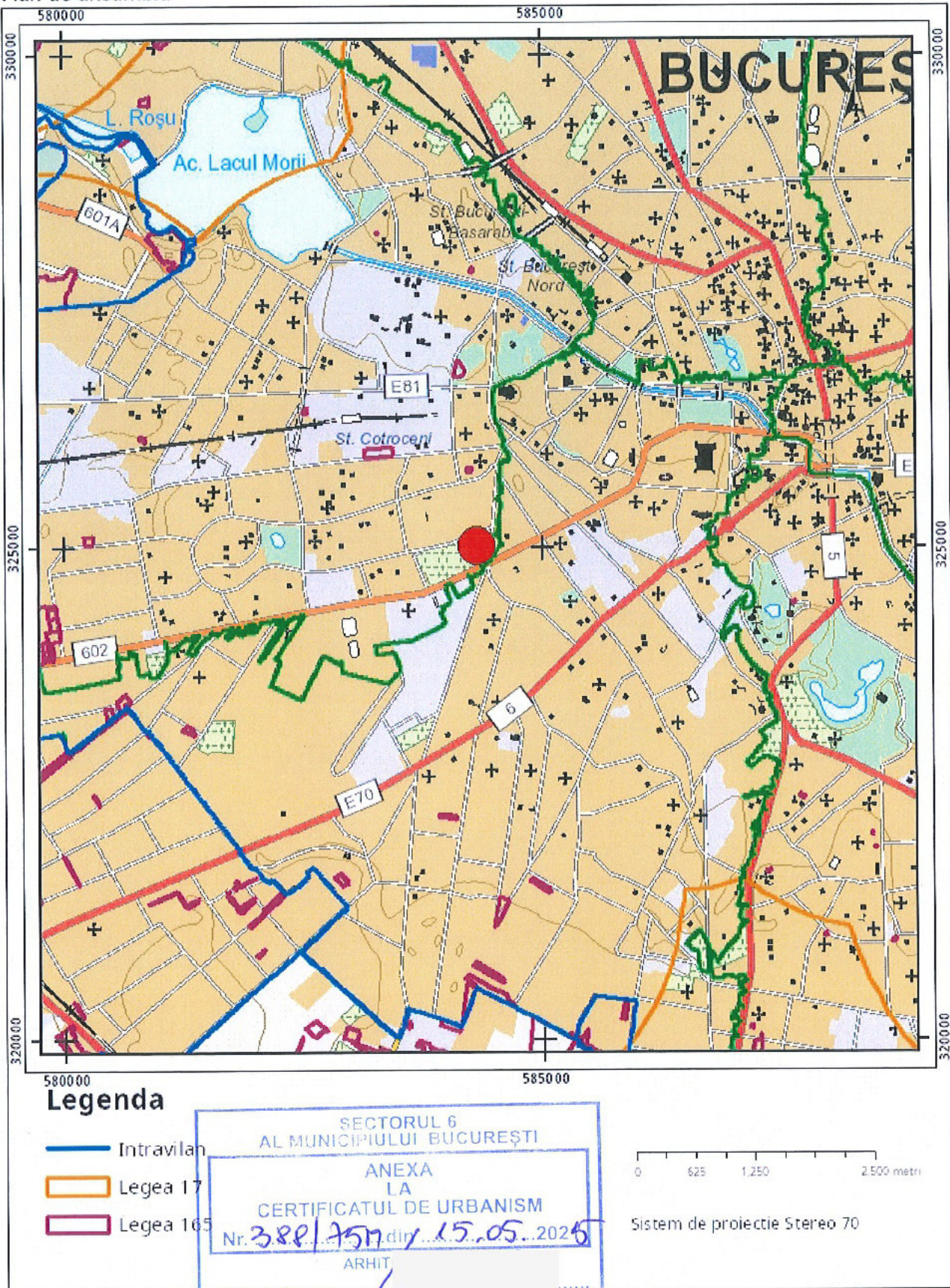
pentru imobilul cu IE **214635**, UAT Bucuresti Sectorul 6 /  
BUCUREȘTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Str. Miroslavei, Nr.  
3

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 29781 |
| Ziua      | 19    |
| Luna      | 03    |
| Anul      | 2025  |

**Teren:** 318 mp  
**Teren:** Intravilan  
**Categoria de folosinta(mp):** Curti Constructii 318mp  
**Plan detaliu**



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

Către  
**PRIMĂRIA SECTORULUI 6,**  
**Direcția Arhitect Șef – SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
**Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană**

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

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **STRADA MIROSLAVEI NR.3** **SECTORUL 6 / MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

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

**NC214635**

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

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

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

Faza proiect: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

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

Proprietar teren: 

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

Proiect nr.: **07/2025**

## COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT URBANISM: arh. MARIA-LUIZA BUDESCU  
atestat RUR pentru D, E

PROIECTAT: arh. EMANUEL CORFU

DESENAT: arh. MARIA-LUIZA BUDESCU

COORDONAT: arh. MARIA-LUIZA BUDESCU



# CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI PIESE SCRISE

## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

2.1. VECINĂTĂȚI DIRECTE ALE TERENULUI

2.2. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR

## 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR

OCUPATE

ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

ECHIPARE EXISTENTĂ

## 4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

## 5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

UTILIZĂRI PROPUSE

RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE

CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE

SPAȚII VERZI

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ASPECTUL EXTERIOR

ECHIPARE EDILITARĂ

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

BILANȚ TERITORIAL

## PIESE DESENATE

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

## **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- Denumirea obiectivului de investitie care a generat studiul urbanistic:

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

- Amplasament:

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

- Proprietar teren:

[REDACTAT]

- Proiectant:

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

- Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- Data elaborarii: IULIE 2025

## **1.2. OBIECTUL LUCRARI**

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

Prin documentația P.U.D. sunt stabilite:

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

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

Lucrări conexe:

- Refacere împremuire teren;

- Organizare execuție lucrări.

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

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

Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

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

Conform art. 45, alin. 2. „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

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

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ**

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

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



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

**Utilizări interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare 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 constructibilitate 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 constructibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci, în afara circulațiilor publice.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.**

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

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

#### **Spații plantate.**

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

#### **Procent maxim de ocupare al terenului.**

- P.O.T. maxim = 45%

#### **Coeficient maxim de utilizare al terenului.**

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

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

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

#### **ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

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

#### **SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

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

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

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

#### **SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

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

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

#### **CARACTERUL ZONEI, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

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

#### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

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

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

### **ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

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

### **PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

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

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

### **ECHIPARE EXISTENTĂ**

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

#### **4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

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

#### **5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

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

#### **UTILIZĂRI PROPUSE**

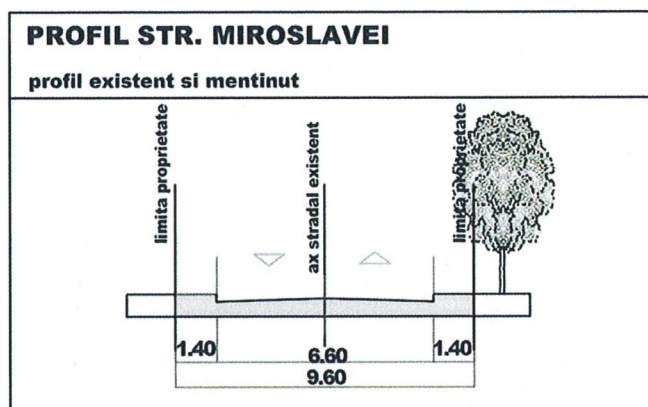
Din punct de vedere funcțional „DESFIINTARE PARTIALA CONSTRUCTIE EXISTENTA – ANEXA GOSPODAREASCA PARTER, REFACERE ANEXA GOSPODAREASCA, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+2ER, CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE STRADALA SI ORGANIZARE DE SANTIER” se încadrează în cerințele specificate prin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

Funcțiunea de locuire este printre funcțiunile admise fără condiționări.

#### **RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI LIMITELE DE PROPRIETATE**

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

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



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

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

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

Anexa gospodareasca refacuta isi pastreaza amplasarea initiala:

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

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

### **CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE**

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

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

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

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

### **SPATII VERZI**

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

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

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

### **ASPECTUL EXTERIOR**

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

### **ECHIPARE EDILITARĂ**

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

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)**

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

### **BILANȚ TERITORIAL**

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

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

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

POTmax= 45%  
CUTmax pt P+2 = 1.3 ADC/mp

**INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI**

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

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

Rh = S+P+1E+2Er

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

| <b>BILANT SUPRAFETE</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%</b>     |
|-------------------------|----------------------|--------------|
| Arie construita         | 105.00               | <b>33.00</b> |
| Platforme/Teraze        | 108.00               | <b>34.00</b> |
| Sp verde la sol         | 105.00               | <b>33.00</b> |
| Arie teren (S masurata) | 318.00               | <b>100</b>   |
| Arie desfasurata        | 271.90               | -            |

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

Iulie 2025

arh. Maria-Luiza Budescu





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

## PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Miroslavei nr. 3

### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

|                        |                            |  |                            |          |
|------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------|
| cu domiciliul /sediul: | localitatea:               | <b>BUCUREȘTI</b>   | sector:                    | <b>6</b> |
| nr. cadastral:         | <b>207419</b>              | str. <b>Cîntării</b>   | nr.:                       | <b>4</b> |
| modalitate anunțare:   | data:<br><b>30.07.2025</b> | Notificare nr. <b>56552/25.07.2025</b> transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 30.07.2025. | <b>FĂRĂ<br/>OBSERVAȚII</b> |          |

• **Vecin 2:**

|                        |                            |  |                            |          |
|------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------|
| cu domiciliul /sediul: | localitatea:               | <b>BUCUREȘTI</b>   | sector:                    | <b>6</b> |
| nr. cadastral:         | <b>necadastrat</b>         | str. <b>Miroslavei</b>   | nr.:                       | <b>1</b> |
| modalitate anunțare:   | data:<br><b>04.12.2025</b> | Notificare nr. <b>56552/25.07.2025</b> transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire.<br>Notificare (acord) înregistrat sub nr. <b>140486</b> din 08.12.2025 la Primăria Sectorului 6 al Municipiului București | <b>FĂRĂ<br/>OBSERVAȚII</b> |          |

• **Vecin 3:**

|                        |                            |  |                            |          |
|------------------------|----------------------------|--|----------------------------|----------|
| cu domiciliul /sediul: | localitatea:               | <b>BUCUREȘTI</b>   | sector:                    | <b>6</b> |
| nr. cadastral:         | <b>236056</b>              | str. <b>Miroslavei</b>   | nr.:                       | <b>5</b> |
| modalitate anunțare:   | data:<br><b>30.07.2025</b> | Notificare nr. <b>56552/25.07.2025</b> transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 30.07.2025. | <b>FĂRĂ<br/>OBSERVAȚII</b> |          |

### 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: **Vecinii direcți au fost notificați atât de către Primăria Sectorului 6 (prin poștă cu confirmare de primire), cât și de către beneficiarul documentației P.U.D. (notificare cu semnătură de primire).**

**Vecini direcți:**

|                          |                       |                                |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| <b>Notificări vecini</b> | Data notificării:     | <b>30.07.2025</b>              |
|                          | Perioada consultării: | <b>30.07.2025 – 31.08.2025</b> |

**Persoane potențial afectate:**

|                   |                          |                              |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Panou</b>      | Data afișării panoului:  | <b>05.07.2025</b>            |
|                   | Perioada consultării:    | <b>05.07.2025-30.07.2025</b> |
| <b>Anunț ziar</b> | Data anunțului din ziar: | -                            |

**3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII**

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

|          |                     |         |                           |
|----------|---------------------|---------|---------------------------|
| Telefon: | <b>0376 204 319</b> | e-mail: | <b>prim6@primarie6.ro</b> |
|----------|---------------------|---------|---------------------------|

**4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

|                              |                           |                    |          |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|----------|
| Solicitare P.U.D. nr. /data: | <b>56552 / 11.07.2025</b> |                    |          |
| C.T.U.A.T. număr/data:       | <b>6 / 18.08.2025</b>     | Nr. ordinea de zi: | <b>6</b> |

|                             |                                      |                           |                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Consultări/Observații data: | <b>Nu este cazul</b>                 | Modificări data:          | <b>Nu este cazul</b> |
| Observații/Propuneri data:  | Modificări la planșa de reglementări | Depunere modificări data: | <b>Nu este cazul</b> |
| Răspuns data:               | <b>Nu este cazul</b>                 | Modificări data:          | <b>Nu este cazul</b> |

**5. DATE CONTACT PROIECTANT**

|  |                                    |                                |                 |
|--|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>S.C. REZIDENTIAL PREMIUM ARH S.R.L.</b> |                                    | C.U.I.                         | <b>36647602</b> |
| Cu sediul în localitatea:                  | <b>București</b>                   | Sectorul:                      | <b>3</b>        |
| Strada:                                    | <b>G. Dem. Teodorescu</b>          | <b>Nr. 11-13, Et. 3 Ap. 19</b> |                 |
| Email:                                     | <b>office.rpa10@gmail.com</b>      | Telefon:                       |                 |
| Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:   | <b>arh. Maria-Luiza D. BUDESCU</b> |                                |                 |

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



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

## RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

**P.U.D. Str. Miroslavei nr. 3**

### 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

#### A.

|  |   |                |          |                           |          |
|--|---|----------------|----------|---------------------------|----------|
| Data notificării:  | <b>30.07.2025</b>   | Nr. anunțuri*: | <b>3</b> | Nr. proprietari anunțați: | <b>3</b> |
| Perioada consultării:  | <b>30.07.2025 – 31.08.2025</b>  |                |          |                           |          |
| Conținutul informării:   | <b>Notificări transmise prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice, ilustrarea 3D, certificatul de urbanism și Memoriul PUD și o notificare (acord) cu semnătură de primire transmisă de beneficiarul P.U.D. către proprietarul parcelei de pe latura stângă de proprietate, înregistrată la Primăria Sectorului 6 sub nr. 140486/08.12.2025.</b> |                |          |                           |          |
| *transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații |   |                |          |                           |          |

#### B.

|             |                             |                   |                   |          |                 |
|-------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------|-----------------|
| PANOU :     | Montat la data:             | <b>05.07.2025</b> |                   |          |                 |
|             | Perioada consultării panou: | de la data:       | <b>05.07.2025</b> | până la: | <b>aprobare</b> |
| ANUNȚ ZIAR: | Data anunțului din ziar:    | -                 | în ziarul         | -        | -               |

#### C.

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

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

**Rezumat probleme, observații și rezerve:**

**Nu este cazul.**

**Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:**

**Nu este cazul.**

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

**Nu este cazul.**

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

**Nu este cazul.**

**Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Str. Miroslavei nr. 3](#).**

**ARHITECT ȘEF,**

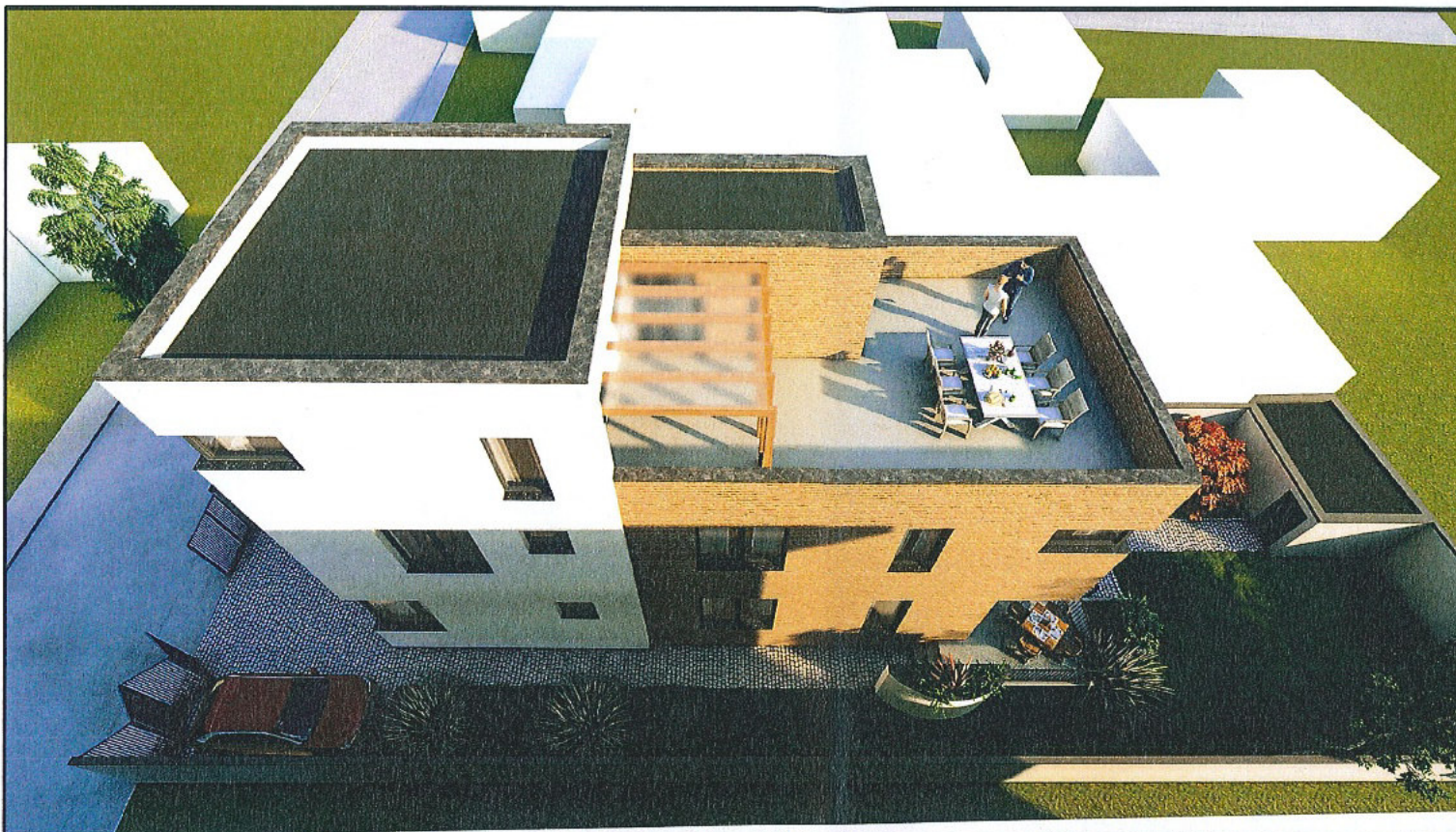
**Arh. Marcel Florentin Bera**



|  |                |                   |  |                           |
|--|----------------|-------------------|--|---------------------------|
| <b>PROIECTANT GENERAL</b><br><b>VIRGINIA DESIGN</b><br>J40/20409/199 |                | BENEFICIAR:       |  | NUMAR PROIECT             |
|  |                | DENUMIRE PROIECT: | LOCUINTA UNIFAMILIALA P + 1 + 2r<br>STRADA MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6<br>BUCURESTI | 020.2025                  |
| LICENTA CADIAN 2006 114-40MI-RPH28KKO                                |                | SPECIALITATEA     | ARHITECTURA  | STUDIU PRELIMINAR         |
|  |                | DENUMIRE PLANSA:  | IMAGINI PROPUSE  | NUMAR PLAN:<br><b>A12</b> |
| PROIECTAT  | arh. B.E.BOBIC | DATA:             | FEBRUARIE 2025   |                           |
| INTOCMIT   | arh. B.E.BOBIC |                   |  |                           |
| VERIFICAT  | arh. B.E.BOBIC |                   |  |                           |



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



**PROIECTANT GENERAL**  
**VIRGINIA DESIGN s.r.l.**  
**J40/20409/1993**

|                                       |                |                   |  |                           |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|--|---------------------------|
| LICENTA CADIAN 2006 I14-40MI-RPH28KKO |                | BENEFICIAR:       |  | NUMAR PROIECT             |
| PROIECTAT                             | arh. B.E.BOBIC | DENUMIRE PROIECT: | LOCUINTA UNIFAMILIALA P + 1 + 2r<br>STRADA MIROSLAVEI NR. 3, SECTOR 6<br>BUCURESTI | 020.2025                  |
| INTOCMIT                              | arh. B.E.BOBIC | SPECIALITATEA:    | ARHITECTURA  | FAZA                      |
| VERIFICAT                             | arh. B.E.BOBIC | DENUMIRE PLANSA:  | IMAGINI PROPUSE  | STUDIUL PRELIMINAR        |
|                                       |                | DATA:             | FEBRUARIE 2025   | NUMAR PLAN:<br><b>A13</b> |

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



ING. Alexandru Nelepcu  
 Autorizate seria RO-B-F NR. 2924  
 Categoria D

Semnat digital de Alexandru Nelepcu  
 Data: 2025.06.26  
 11:26:02 +03'00'

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 PLAN ANEXĂ LA AVIZUL  
 Nr. 56552/6/14.08.2025  
 ARHITECT ȘEF



Vlad Diaconu  
 IE: 216017  
 Semnat digital de Vlad Diaconu  
 Data: 2025.03.26  
 11:24:20 +02'00'

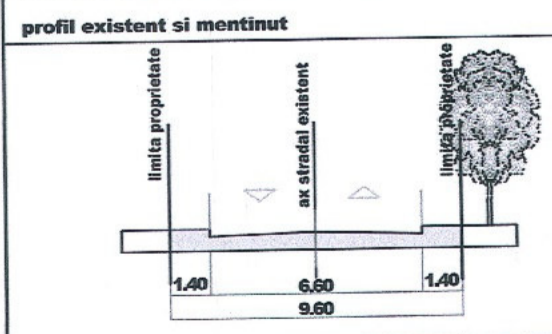
BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

|                                | Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior | Existent | Propus     | Total Existent + Propus |
|--------------------------------|--|----------|------------|-------------------------|
| Suprafata masurata teren (mp)  |  | 318      |            |                         |
| Suprafata construita (Sc)      |  | 67.5     | 105.5      | 105.5                   |
| Suprafata desfasurata (Sd)     |  | 67.5     | 271.9      | 271.9                   |
| P.O.T.                         | 45%  | 21.2%    | 33%        | 33%                     |
| C.U.T.                         | 1.3  | 0.21     | 0.85       | 0.85                    |
| Rh maxim                       | P+2E   | P        | S+P+1E+2Er | S+P+1E+2Er              |
| H cornisa / atic               | 11m  |          | 8.10m      | 8.10m                   |
| H max (m)                      | 15m  |          | 10.80m     | 10.80m                  |
| Sp verzi pe sol natural (%)    | 20%  | 53.6%    | 31.6%      | 31.6%                   |
| Sp verzi pe sol natural (mp)   |  | 170.5    | 100.5      | 100.5                   |
| Suprafata totala sp verzi (%)  | 30%  | 53.6%    | 33%        | 33%                     |
| Suprafata totala sp verzi (mp) |  | 170.5    | 105        | 105                     |
| Nr. unitati locale estimate    |  |          | 1          | 1                       |
| Nr. locuri de parcare estimate |  |          | 2          | 2                       |

LEGENDA:

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

PROFIL STR. MIROSLAVEI



**REZIDENTIAL PREMIUM ARH s.r.l.**  
 Str. Lucian Blaga, nr. 4  
 Bucuresti

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

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

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

Beneficiar: \_\_\_\_\_

Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Sef proiect: arh.urb Luiza Budescu  
 Proiectat: arh. urb Emanuel Corfu  
 Desenat: arh.urb Luiza Budescu

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

Scara 1/500 | Nr. plansa U 07