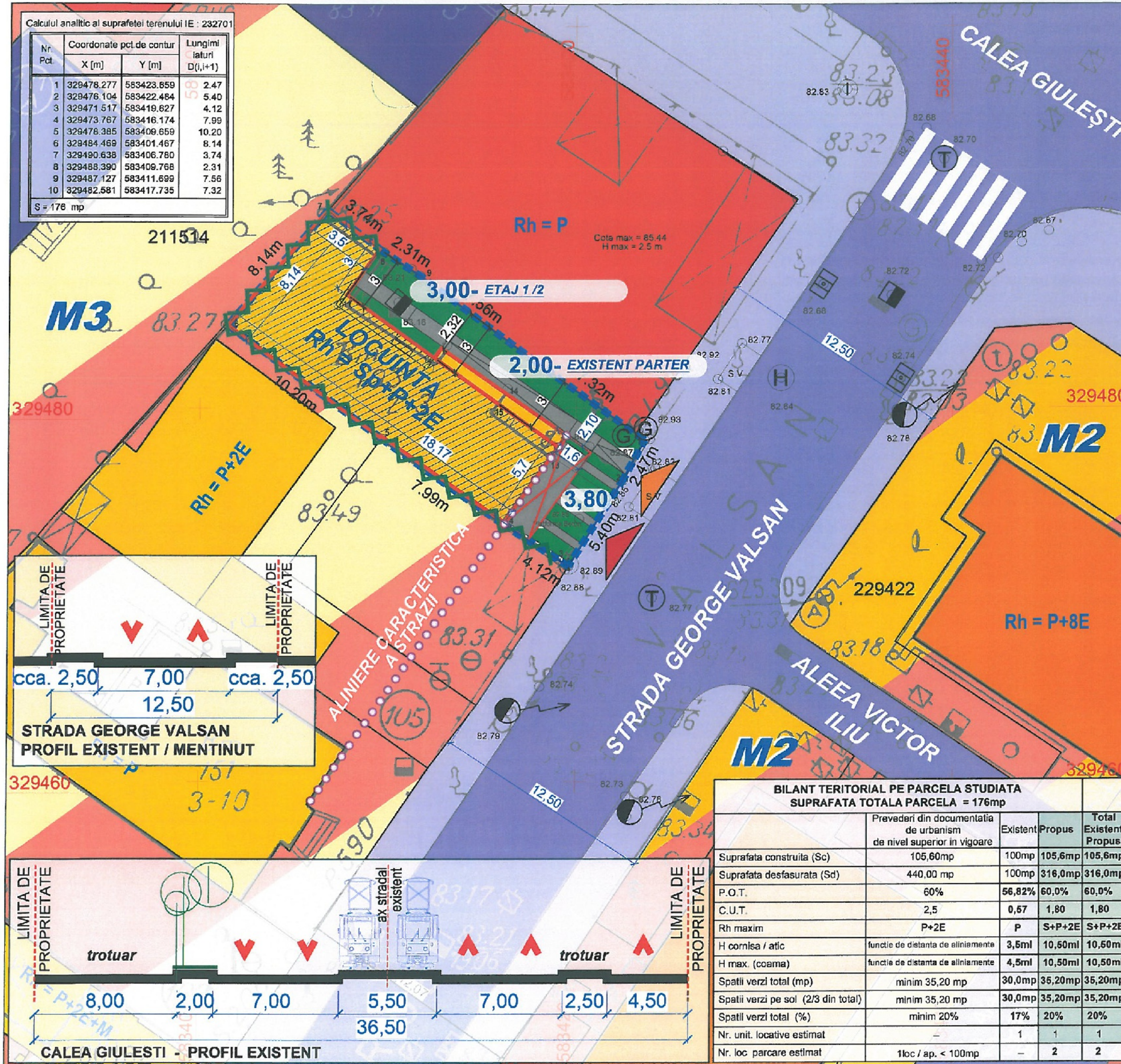


Calculul analitic al suprafeții terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329478.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.581	583417.735	7.32

S = 176 mp



P.U.D. Consolidare si supraetajare Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6

U-07'
rev 1



INDICATORI URBANISTICI M3:
POTmax. = 60% CUT max. = 2,5
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
S parcela = 176 mp
POTpropus = 60% CUT propus = 1,80
Sc max. = 105,60mp Sd max. = 316,00mp
Rh = Sp+P+2E Hmax cornisa = 10,50ml
Nr. parcaje : conform HCGMB 66 / 2006

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUD
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M2
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M3
- CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE
- CONSTRUCTII SERVICII / COMERT
- CONSTRUCTII CULTE
- REGLEMENTARI
- ALINIERE PROPUȘA
- CALCAN EXISTENT / MENTINUT
- SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA
- EDIFICABIL PROPUȘ CONSTRUCTIE
- RETRAGERI MINIME PROPUȘE
- CONTUR BALCOANE - LOGII LA NIVELUL ETAJELOR
- EDIFICABIL SUPRAETAJARE PROPUȘA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA SUPRAFATA TOTALA PARCELA = 176mp				
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total Existent Propus
Suprafata construita (Sc)	105,60mp	100mp	105,6mp	105,6mp
Suprafata desfasurata (Sd)	440,00 mp	100mp	316,0mp	316,0mp
P.O.T.	60%	56,82%	60,0%	60,0%
C.U.T.	2,5	0,57	1,80	1,80
Rh maxim	P+2E	P	S+P+2E	S+P+2E
H cornisa / atic	functie de distanta de aliniamente	3,5ml	10,50ml	10,50ml
H max. (coama)	functie de distanta de aliniamente	4,5ml	10,50ml	10,50ml
Spatii verzi total (mp)	minim 35,20 mp	30,0mp	35,20mp	35,20mp
Spatii verzi pe sol (2/3 din total)	minim 35,20 mp	30,0mp	35,20mp	35,20mp
Spatii verzi total (%)	minim 20%	17%	20%	20%
Nr. unit. locative estimat	-	1	1	1
Nr. loc. parcare estimat	1loc / ap. < 100mp	-	2	2

raum proiect
Str. Viteazilor, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel. 0746-132.844, 0746-1317.1148
Nr. Reg. Com. J4003302063
cod fiscal RO15127453

Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

Cod: U 354 / 2024
Contract: 635 / 2024
Faza: rev 1 - P.U.D.
Data: 02. 2026
Scara: 1/200
Plansa nr. U-07'

Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE
LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E
Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6, Bucuresti

Plansa: PLAN REGLEMENTARI

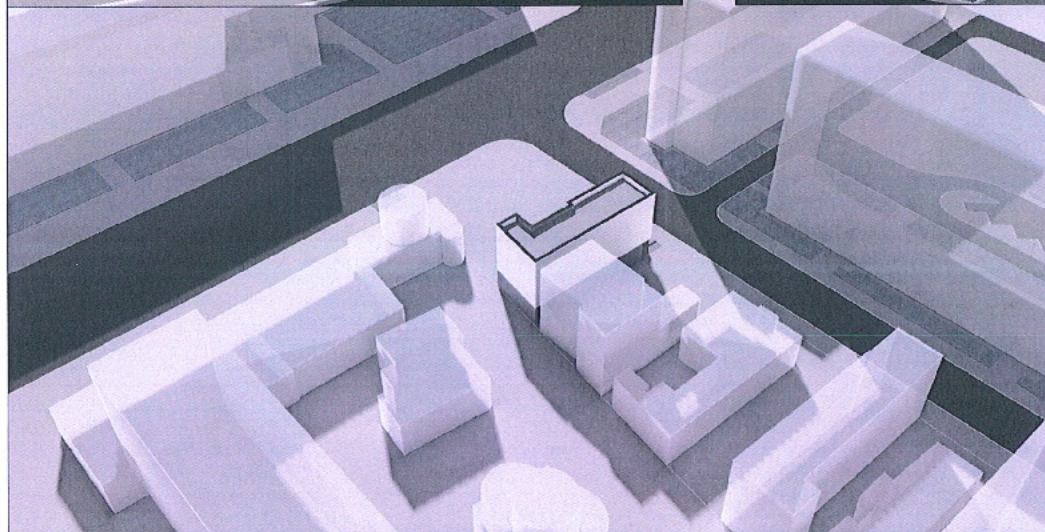
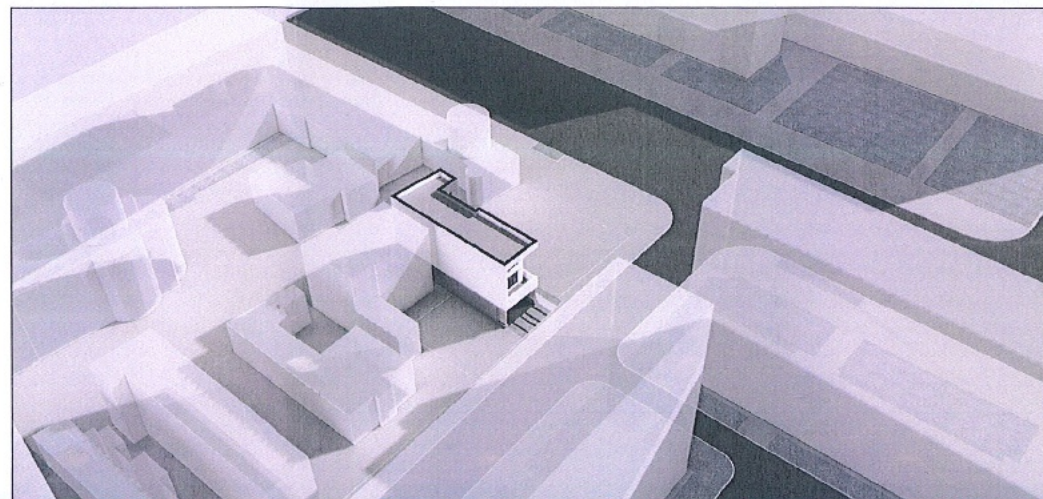
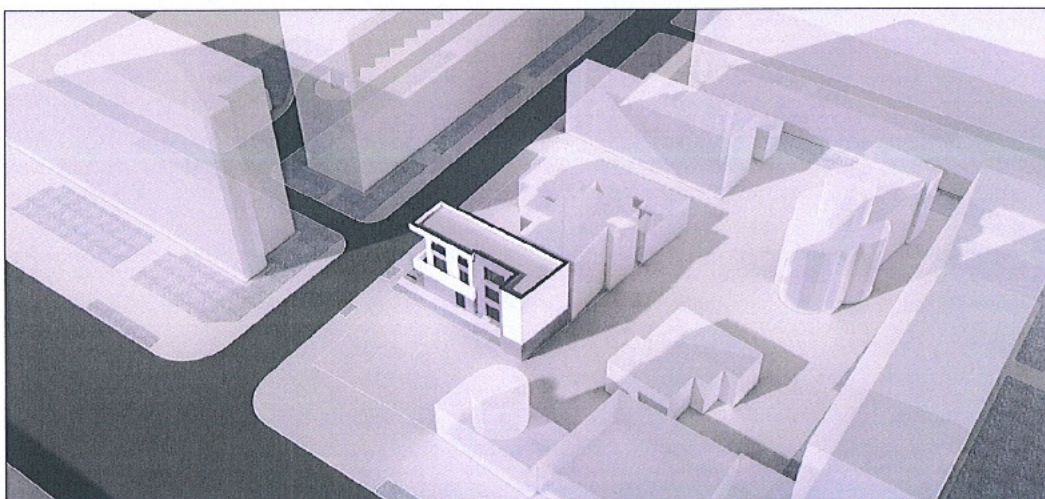




FATADA PRINCIPALA

FATADA LATERALA

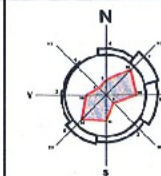
FATADA LATERALA



P.U.D. Consolidare si supraetajare
Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E
Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6

U-10

Rev 1



Calculul analitic al suprafeței terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329478.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.581	583417.735	7.32

S = 176 mp

INDICATORI URBANISTICI M3:

POTmax. = 60% CUT max. = 2,5

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S parcela = 176 mp
POTpropus = 60% CUT propus = 1,80
Sc max. = 105,60mp Sd max. = 316,00mp
Rh = Sp+P+2E Hmax cornisa = 10,50ml
Nr. parcaje : conform HCGMB 66 / 2006

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii inclusiv proiectie etaj)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%



raum
project

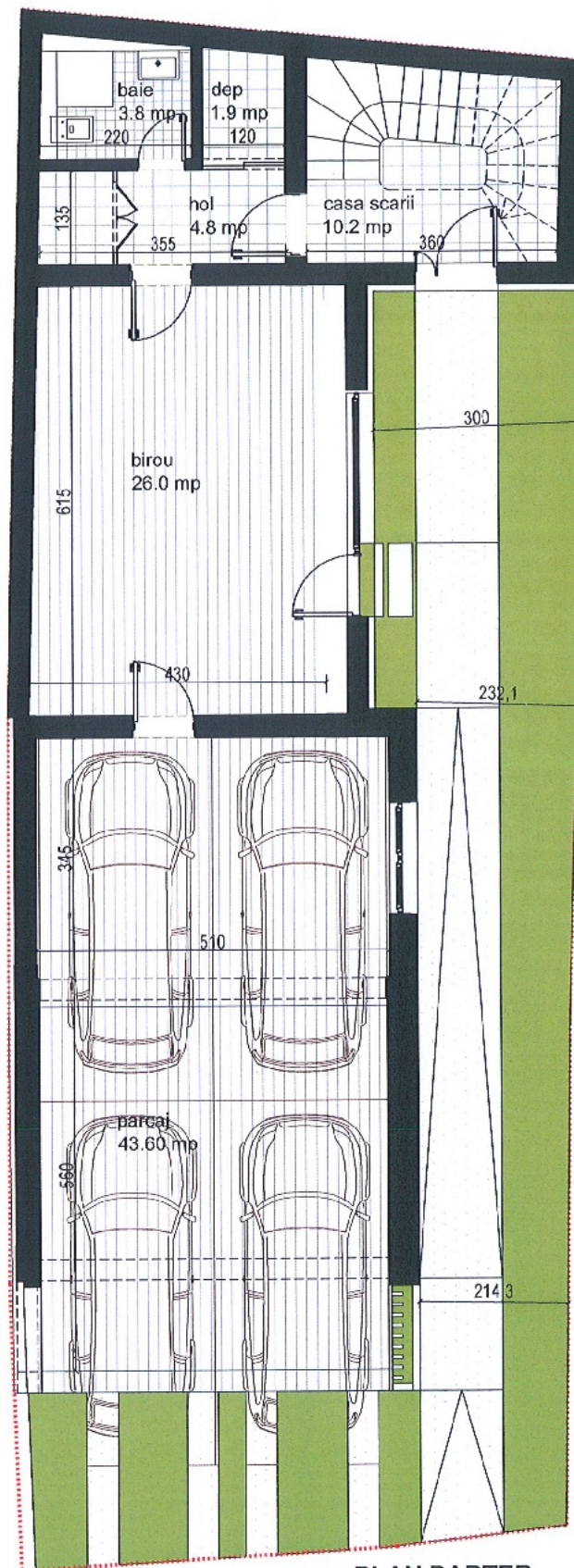
Viața Nouă, Nr. 107, București
0103643, tel. 0211-317.17.40
Nr. Pct. CUI 10238/2003
CUI 10238/2003

Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

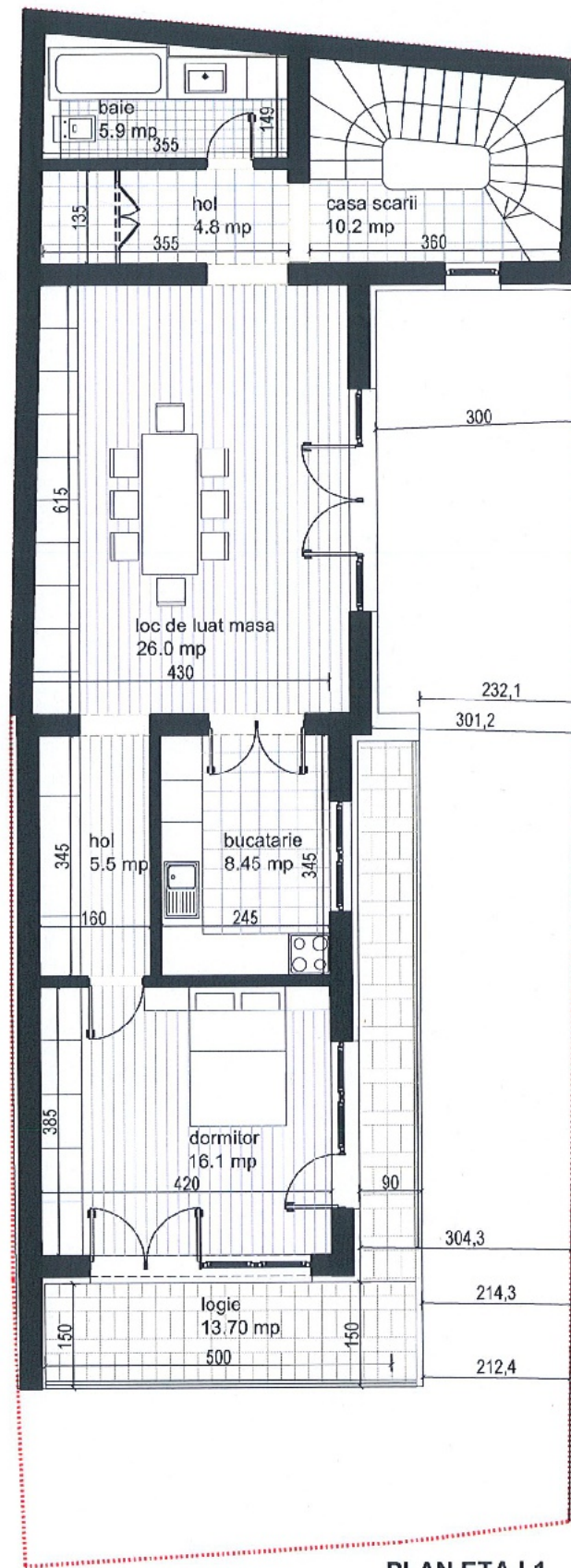
Beneficiar:
Pictet: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE
LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E
Str. George Valsan , Nr. 107, Sector 6, Bucuresti
Planșă: ILUSTRARE ARHITECTURA
FATADE SI IMAGINI 3D



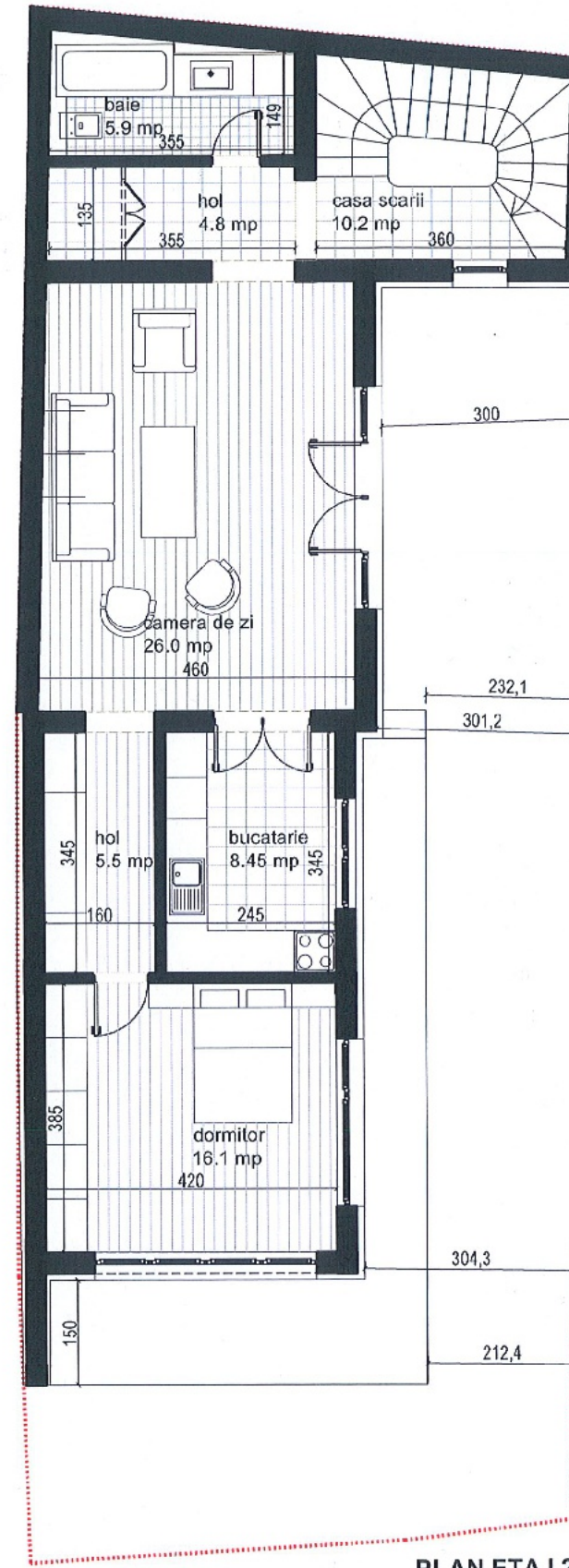
Cod: U 354 / 2024
Contract: 635 / 2024
Faza: rev 1 - P.U.D.
Data: 02. 2026
Scara: 1/200
Planșă nr. U-10



PLAN PARTER



PLAN ETAJ 1



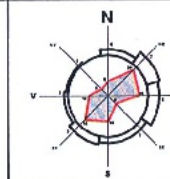
PLAN ETAJ 2



P.U.D. Consolidare si supraetajare
Locuinta cu birou la parter Sp+P+2E
Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6

U-09

Rev 1



Calculul analitic al suprafetei terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329478.277	583423.659	2.47
2	329476.104	583422.484	5.40
3	329471.517	583419.627	4.12
4	329473.767	583416.174	7.99
5	329478.385	583409.659	10.20
6	329484.469	583401.467	8.14
7	329490.638	583406.780	3.74
8	329488.390	583409.768	2.31
9	329487.127	583411.699	7.56
10	329482.581	583417.735	7.32
S = 176 mp			

S = 176 mp

INDICATORI URBANISTICI M3:

POTmax. = 60% CUT max. = 2,5

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

S parcela = 176 mp

POTpropos = 60% CUT propos = 1,80

Sc max. = 105,60mp Sd max. = 316,00mp

Rh = Sp+P+2E Hmax cornisa = 10,50ml

Nr. parcaje : conform HCGMB 66 / 2006

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii inclusiv proiectie etaj)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%



raum proiect
Societate cu raspundere limitata
Nr. Reg. Com. 140558/2003
cod fiscal RO15127453



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

Cod: U 354 / 2024

Contract: 635 / 2024

Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE

Faza: rev 1 - P.U.D.

LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E

Data: 02. 2026

Str. George Valsan, Nr. 107, Sector 6, Bucuresti

Scara: 1/100

Planse: ILUSTRARE ARHITECTURA

Plansa nr. U-09

PLANURI

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E

Bucuresti, Sector 6, Strada George Valsan nr. 107

Beneficiar:

Bucuresti, Sector 6,

Denumire investiție:

CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E

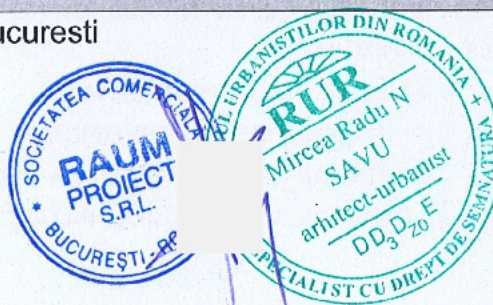
Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu

februarie 2026



1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **176mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan, nr. 107**. Pe teren exista la momentul actual o constructie C1 ce se doreste a se consolida si supraetaja – rezultand o locuinta cu birouri la parter, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	scara 1/5000
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/5000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-03' – SITUATIE EXISTENTA – IMAGINE SATELIT	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA REGLEMENTARE PUZ COORDONATOR	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500
U-08 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	scara 1 / 200
U-09 – ILUSTRARE ARHITECTURA - PLANURI	scara 1 / 100
U-10 – ILUSTRARE ARHITECTURA - FATADE SI IMAGINI 3D	scara 1 / 100

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Strada George Vaslan nr. 107**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 232701** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER SP+P+2E** urmatoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- N-E: proprietate privata
- S-V: proprietate privata - NC 207947
- S-E: Strada George Vaslan
- N-V: proprietate privata - NC 211514

Suprafața astfel delimitată acoperă **176mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti, imobilul este situat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este locuire si

complementar, servicii. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a structurării cadrului construit. Zona este destul de destructurată, intervențiile cu construcții noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situație existentă.**

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER SP+P+2E** este situată în intravilanul Municipiului București, adiacent Strazii George Vaslan. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG și 02 – ÎNCADRARE ÎN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Calea Giulești, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Calea Crangasi.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **176mp**. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlasiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentele cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de -10°C/-20°C cu alternanțe variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscole. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcției nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmată de direcția est 3.2-3.3 m/sec.).

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocen. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe individuale și colective cât și de servicii. Rezultă ca funcțiunea de locuire și servicii este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existentă.**

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesusținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării - CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, după consolidare și supraetajare, construcția se va înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat la **minim 3,80m față de limita la Strada George Vaslan**, se va amplasa pe limita de proprietate, cuplat **la calcan existent față de limitele laterale și posterioara pastrandu-se retragerile existente ale clădirii**. Retragerile minime astfel descrise sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROURI LA PARTER Sp+P+2E / SUBZONA CIRCULATII / SUBZONA SPATII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

POT: propus 60 %

CUT: propus 1,8

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- | | | |
|-----------------------------|--------|-----------------|
| ▪ Aria măsurată a parcelei: | | 176 mp |
| ▪ Suprafața construită: | propus | max. 105,60 mp; |
| ▪ Suprafața desfasurată: | propus | max. 316,00mp; |

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, in suprafata de **176 mp** , a fost împărțita în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE PLATFORME	35,20	20,00
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE SI SERVICII	105,60	60,00
SUBZONA SPATII PLANTATE	35,20	20,00
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	176	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă de-a lungul strazii George Vaslan, legatura intre Bd. Constructorilor si Calea Giulesti, strada reprezentand principala artera în zona amplasamentului. **Parcarea** autovehiculelor se va realiza in cadrul parcelei – se propun 2 locuri de parcare la sol in cadru parterului.

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică**4.2.3.a. Regimul de construcție**

Regimul de construcție este: **CUPLAT LA CALCAN** pe limitele laterale si posterioara

Regimul de înălțime : **Rh = Sp+P+2E (Hmax = 10,50ml)**

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- N-E: proprietate privata – *cuplat la calcan pe o lungime de 3,74ml (existent si mentinut)*
– *retras minim 2m pentru parter (retrageri existente si mentinute)*
– *retras minim 3m pentru etajele propuse 1 si 2*
- S-V: proprietate privata - NC 207947 – *cuplat la calcan (retrageri existente si mentinute)*
- S-E: strada George Vaslan – *retras minim 3,80m (aliniere caracteristica) in afara careia se poate iesi in consola la nivelul etajului cu balcon/ logie*
- N-V: proprietate privata - NC 211514 – *cuplat la calcan (retrageri existente si mentinute)*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

POT propus: 60% ; CUT propus: 1,8

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5÷2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcare intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe strada George Vaslan si Calea Giulesti.

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privată . Amplasamentul este în deplină proprietate, nefiind grevată de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe înălțime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, Strada George Vaslan, Nr. 107** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zonă. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltările urbanistice ulterioare. În prezent, în lungul străzii George Vaslan există toată gama de rețele tehnico edilitare necesare racordării unor clădiri cu funcțiunea de locuință și birouri la parter, respectiv: rețea alimentare cu apă/ rețea canalizare; rețea energie electrică de joasă tensiune; rețea telefonie; rețea alimentare cu gaze

Odată cu această dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitățile existente în proximitate, cu respectarea condițiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate în planșele U-01 și U-10.

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 420/43 V din 26.04 2024

ÎN SCOPUL: consolidare și supraetajare construcție locuință existentă cu regim de înălțime S parțial+P, rezultând o clădire cu regim de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiune de locuință și birou la parter.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, b-dul _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 24879 din 04.04.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. George Vâlsan nr. 107, 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 autenticat de notarul public Oana Roxana Beuran sub nr. 60/22.01.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 232701 cu Încheierea nr. 6257/23.01.2024 (convenție), _____ ca deține construcție locuință - număr cadastral 232701-C1 și teren în suprafață de 184 mp - suprafața măsurată de 176 mp, număr cadastral 232701, din imobilul pentru care se folosește nr. 107 pe str. George Vâlsan.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 184 mp - suprafața măsurată de 176 mp.

Se solicită: consolidare și supraetajare construcție locuință existentă cu regim de înălțime S parțial+P, rezultând o clădire cu regim de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiune de locuință și birou la parter.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente de un expert tehnic atestat, se permite remodelarea, extinderea și supraetajarea locuinței unifamiliale existente, rezultând o construcție cu regim final de înălțime S parțial+P+1E+2E cu funcțiunea de locuință și birou, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate, 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 = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri); C.U.T. maxim = 2,5 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.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a H.C.L. nr. 157/2022.

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. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

Nr. înreg. 24879 din 04.04.2024

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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de 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. E-Distribuție 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): ☒ certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ 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 valabil

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. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. - din 04.04.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 13.05.2024

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. din 2024

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

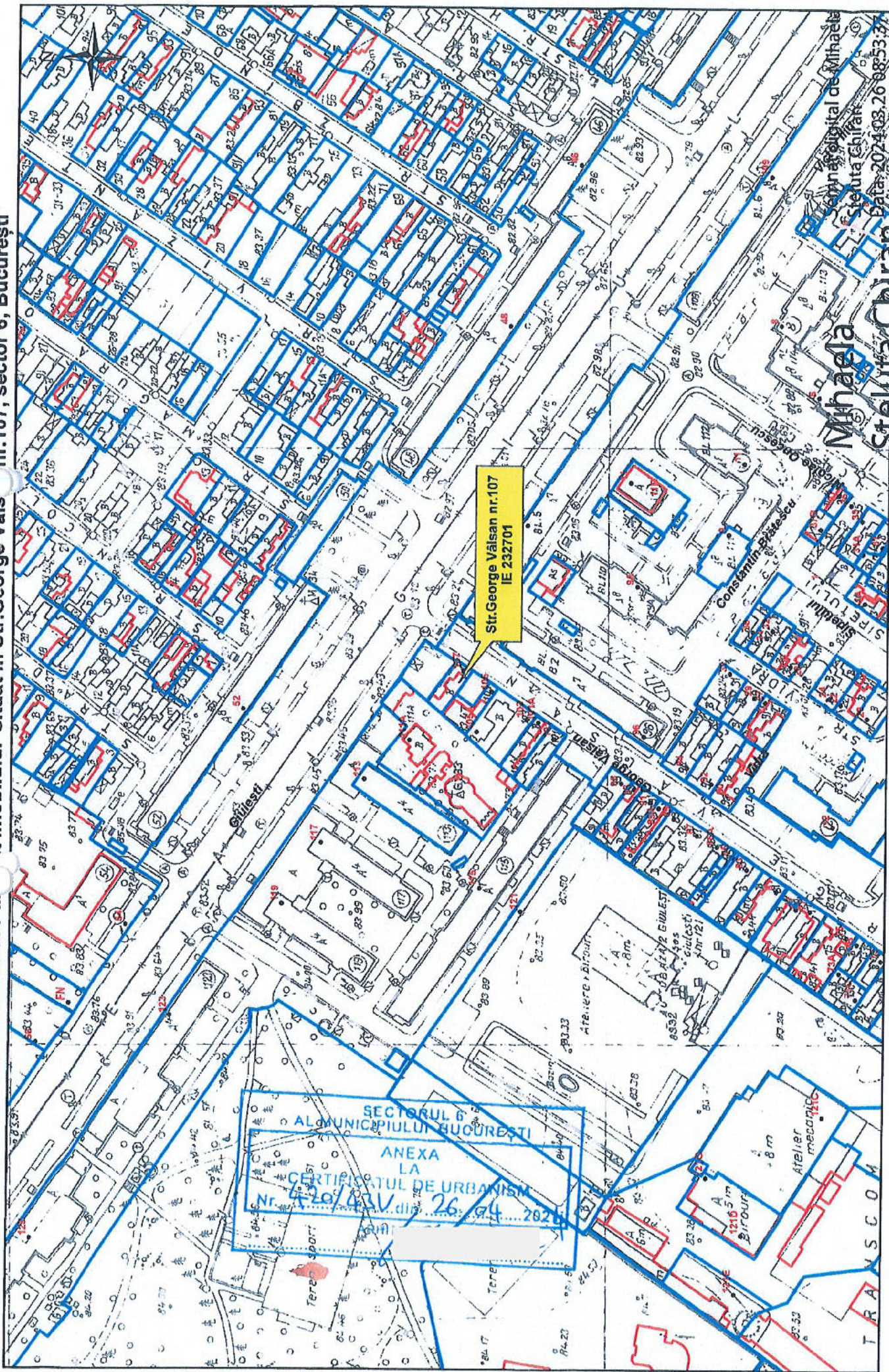
L.S.

ARHITECT ȘEF,

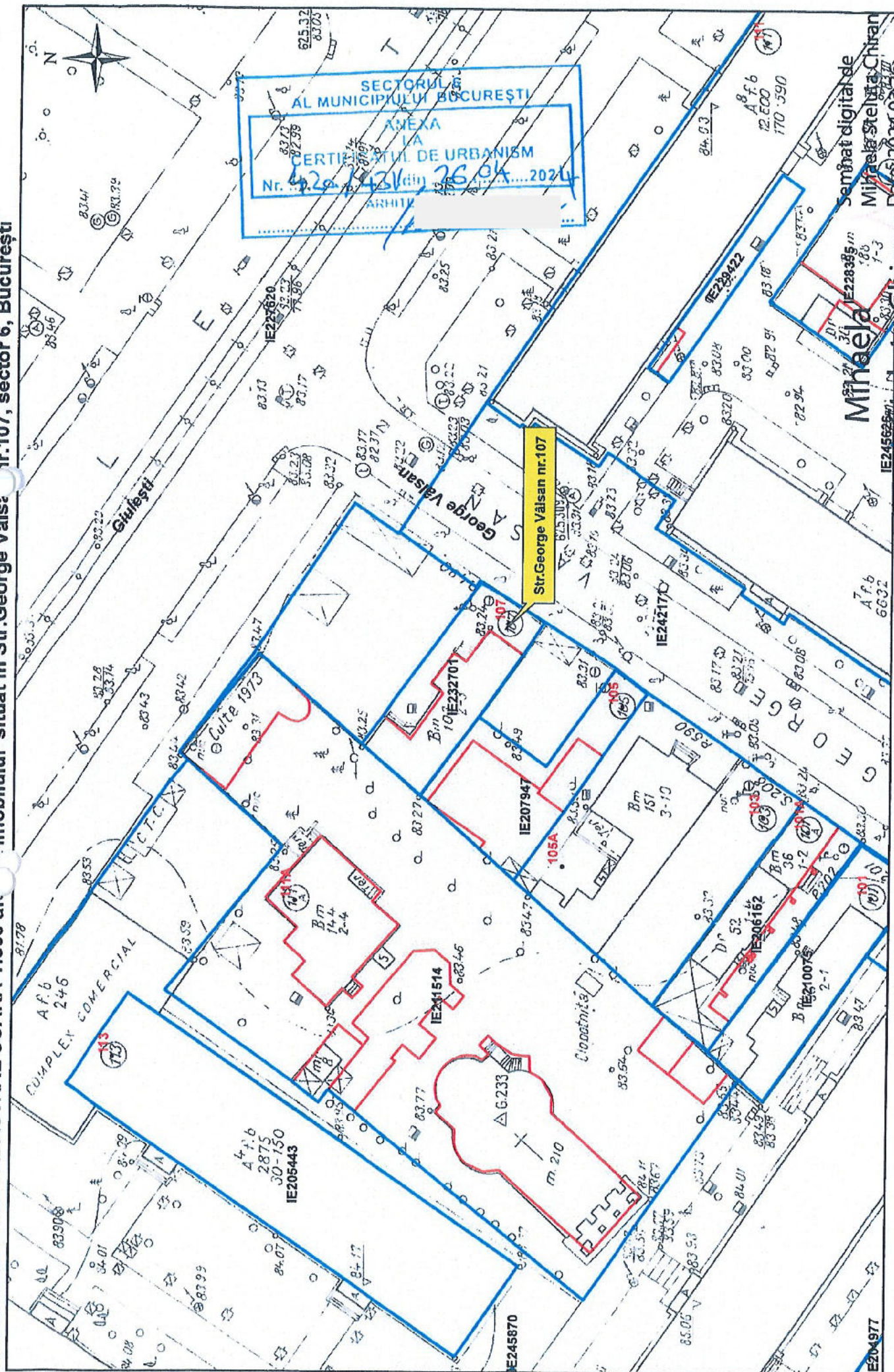
Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de lei, conform O.P./Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Nr. înreg. 24879 din 04.04.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al cartei de plan cadastral nr.107, sector 6, Bucuresti



2



Mihaiela JE228385 m
Semnat digital de
Mihaiela Steluta Chiran
Data: 2024-03-16
Data: 26.03.2024
Intocmit: ing.Mihaiela CHIRAN
Data: 08.52:11+0200 ROMANIA

☐ Documentatii cadastrale avizate

☐ Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara