

U03. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
 - LIMITA CADASTRALE
 - LIMITA CONSTRUCȚII EXISTENTE
 - LIMITĂ UTR
 - LIMITA CONSTRUCȚII EXISTENTE NECADASTRATE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

- L1a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE, SPONTANE
- CB1 - SUBZONA SERVICIILOR PUBLICE DISPERSATE ÎN AFARA ZONELOR PROTEJATE
- M2 - ZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE FOARTE ÎNALTE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE - CONFORM PUZ
- CIRCULAȚII PIETONALE - CONFORM PUZ
- SPAȚII VERZI AFERENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ
- AX DRUM
- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTE ADUCȚIUNILOR DE APĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

- LIMITĂ EDIFICABIL CONȘTRUCȚIE PROPUȘĂ
- SPAȚIU VERDE PE SOL NATURAL
- SPAȚIU VERDE PESTE SUBSOL
- ACCES AUTO PARCARE SUBTERANĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ - ACCES AMBULANȚĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN INCINTĂ
- TEREN CEDAT PENTRU EXTINDERE ȘI MODERNIZARE PROFIL DRUM CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6
- LIMITĂ ALINIEMENT FAȚĂ DE ALINIAMENT
- LIMITĂ SUBSOL
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ARBORI EXISTENȚI - CARE SE MENȚIN
- ARBORI EXISTENȚI - PROPUȘI SPRE DEFRIȘARE

Inventar de coordonate nr. cad. 246760

Nr. Pct.	Coordinate pct. contur		Lungimi laturi D(1,1-1)
	X [m]	Y [m]	
1	326019.812	579998.909	7.462
2	326013.432	579998.041	32.323
3	325996.361	580022.334	4.680
4	326000.260	580024.830	11.924
5	325993.946	580034.945	2.861
6	325996.364	580036.475	20.121
7	326013.366	580047.235	7.395
8	326020.575	580045.588	29.339
9	326025.668	580020.429	6.279
10	326029.394	580020.675	17.210
11	326015.097	580011.095	40.883
12	326036.369	579976.863	2.246
13	326034.499	579975.389	0.685
14	326034.146	579975.946	27.070

Tabel centralizator arbori (pe teren si adiacenti)

Nr. Pct.	Specie	Diametru (cm)
150	Fraxinus excelsior	25
149	Populus nigra	53
142	Populus nigra	60
147	Populus nigra	60
146	Fraxinus excelsior	30
261	Fraxinus excelsior	30
141	Fraxinus excelsior	30
140	Populus nigra	60
139	Fraxinus excelsior	30
138	Populus nigra	50
137	Populus nigra	60
144	Populus nigra	50
143	Populus nigra	30
145	Populus nigra	40
148	Populus nigra	40
236	Robinia pseudoacacia	15
254	Fraxinus excelsior	30
240	Tilia tomentosa	10
115	Betula pendula	30

Notă*

- În cazul parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente de transfer către domeniul public, CUT se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.
- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată" și prevederilor Anexei la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022;
- Suprafața terenului conform extras de carte funciară - 1152 mp; număr cadastral 246760.
- Suprafața cedată către domeniul public pentru supralărgire stradă 23,4 mp; Suprafață rămasă după cedare - 1128,6 mp

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

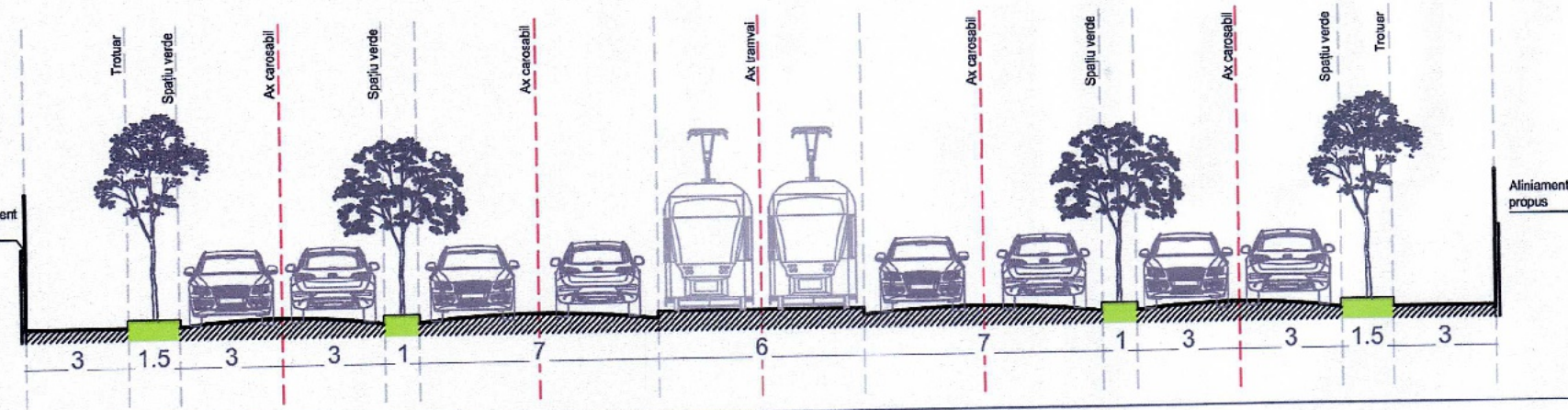
Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate			
Suprafață teren care face obiectul PUD	1152	1152	1152
Suprafață afectată de supralărgire strădală	23,4	23,4	23,4
Suprafață rămasă în urma cedării către domeniul public	1128,60	1128,60	1128,60
Suprafața construită (Sc)	564,3	395,0	395,0
Suprafața desfășurată (Sd)	2534,05	1975,05	1975,05
P.O.T.	50%	35%	35%
C.U.T.	2,2	1,8	1,8
Rh maxim	P+5E	S+P+4E	S+P+4E
H comisă / atic	-	16 m	16 m
H max (m)	-	16 m	16 m
Spații verzi pe sol natural (%)	min 20%	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	225,7	338,6	338,6
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	35%	35%
Suprafața totală spații verzi (mp)	338,6	395,0	395,0
Suprafața circulației pietonale și platforme - aici, rampe persoane cu dizabilități, platforme betonate (%)	-	30%	30%
Suprafața circulației pietonale și platforme - aici, rampe persoane cu dizabilități, platforme betonate (mp)	-	338,6	338,6
Nr. unități locative estimate	-	13	13
Nr. locuri de parcare estimate	-	13	13



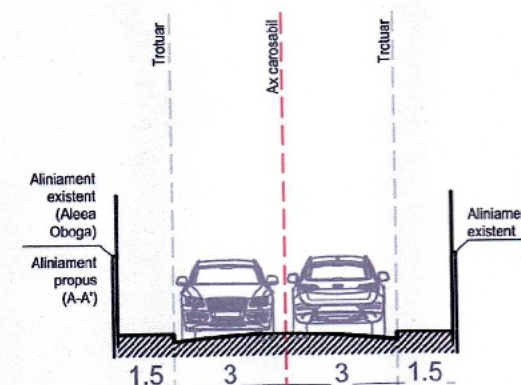
PROIECTANT GENERAL VISION TAG SRL CUI 4203800, J1505849607 & N.C. 246760	BENEFICIAR:	Proiect număr: U 05/2025
Șef proiect urb. Bogdan GUGIU	SEMNAȚURĂ	Faza: P.U.D.
Proiectat urb. Monica-Ruxandra GUGIU	SC: 1/500	Planșa număr: U 03
Verificat arb. Florin-Julian CRAIU	DATA: 02/2026	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		

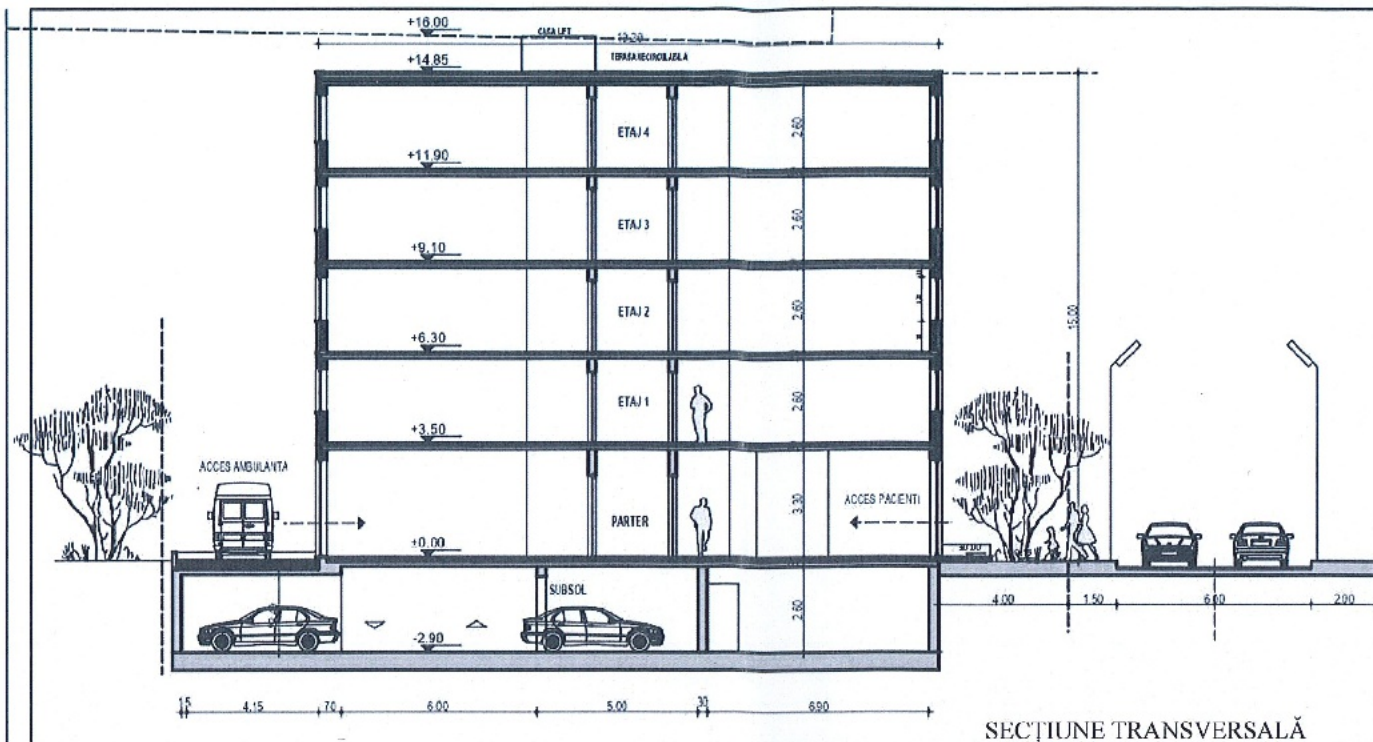


STRADA VALEA CASCADELOR - profil propus conf. PUZ Coordonator Sector 6
tronsoan Str. Preciziei - Bd. Timișoara



ALEEA OBOAGA - STR. FN 32
profil propus conf. PUZ Coordonator Sector 6





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

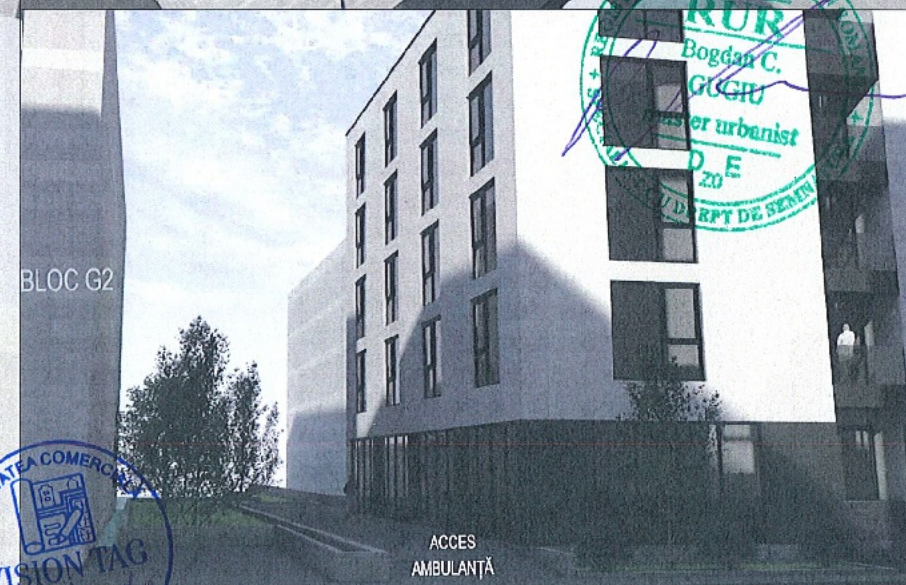
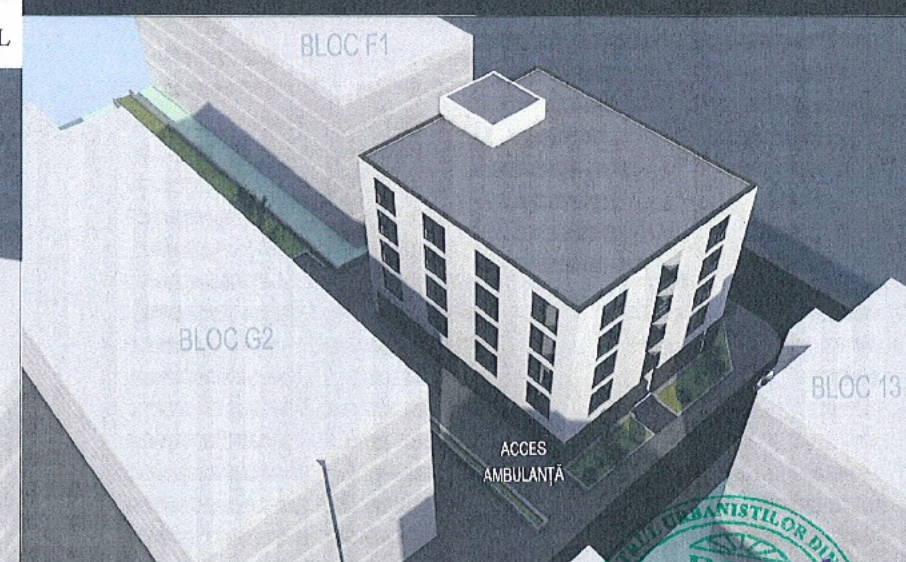
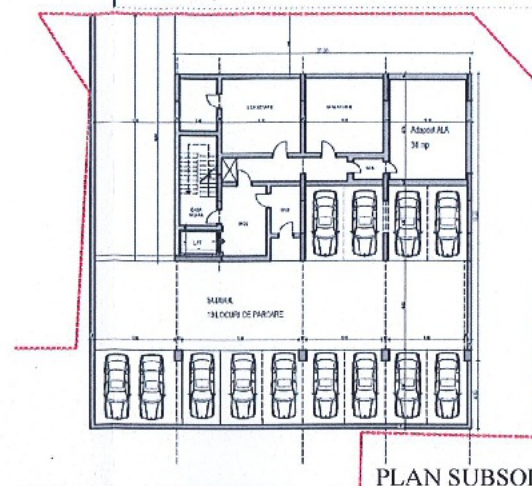
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU SANATATE SI ÎNGRIJIRE
PALEATIVA, GERIATRIE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE
UTILITATI SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI

MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6, STRADA VALEA CASCADELOR, NR.17, N.C. 246760



VISION TAG

U07. ILUSTRARE DE TEMA



PROIECTANT GENERAL:
VISION TAG S.R.L.
C. U.I. 52829800, J2025084345007
e-mail: visiontag.office@yahoo.com

	NUME	SEMĂTURĂ	SC:	BENEFICIAR:	Proiect număr:
Șef proiect	urb. Bogdan GUGIU		1/500		U 05/2025
Proiectat	urb. Monica-Ruxandra GUGIU		DATA:	OBIECTIV: CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU SANATATE SI ÎNGRIJIRE PALEATIVA, GERIATRIE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI	Faza:
Verificat	arb. Florin-Iulian CRAIU		02/2026	AMPLASAMENT: BUCUREȘTI, SECTOR 6, STR. VALEA CASCADELOR, NR.17, N.C. 246760	P.U.D.
				TITLU PLANȘĂ:	Plansa număr:
				ILUSTRARE DE TEMĂ	U 07



PLAN URBANSITIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU
SĂNĂTATE ȘI ÎNGRIJIRE PALEATIVĂ, GERIATRIE, CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME S+P+4E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**

MEMORIU JUSTIFICATIV

Conform C.U. Nr. 392/44V din 15.05.2025

Amplasament : MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6, STRADA VALEA CASCADELOR, NR.17, N.C.

246760

S.C. VISION TAG S.R.L. BUCUREȘTI, Sector 3, strada Laborator 143
+40 728 281 930 C.U.I. 52829800 J2025084345007, E-mail: visiontag.office@yahoo.com



FOAIE DE GARDĂ

Proiect nr. :	U05/ 2025
Faza de proiectare :	PUD
Titlul lucrării :	CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU SĂNĂTATE ȘI ÎNGRIJIRE PALEATIVĂ, GERIATRIE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI
Amplasament :	MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 6, STRADA VALEA CASCADELOR, NR.17, N.C. 246760
Beneficiar :	[REDACTED]
Proiectantul general :	S.C. VISION TAG S.R.L.
Data	09/2025;

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT

URB. BOGDAN GUGIU

PROIECTAT

URB. MONICA-RUXANDRA G





CUPRINS

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	4
1.3. Surse de documentare	5
CAPITOLUL 2 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	10
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	11
3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic.	11
3.4. Tipul de proprietate asupra terenului	11
3.5. Concluziile studiului geotnic, accindete de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei	11
3.6 Echiparea existentă	12
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI	12
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program	12
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformare construcțiilor	13
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	13
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	14
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	14
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	14
4.7. Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuare poluării	14
4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	15
4.10. Asigurarea utilităților	15
4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (propus)	16
5. CONCLUZII	17



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : U05 / 2025
Denumirea lucrării : **CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU SĂNĂTATE ȘI ÎNGRIJIRE PALEATIVĂ, GERIATRIE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**
Proiectant general: **S.C. VISION TAG S.R.L.**
MUNICIPIUL BUCUREȘTI, SECTOR 3, Str. Laborator 143
+40 728 281 930 C.U.I. 52829800 J2025084345007,
E-mail: visiontag.office@yahoo.com
Data elaborării : **09/2025**

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului se întocmește **Planul Urbanistic de Detaliu** construire imobil cu destinația de servicii publice pentru sănătate și îngrijire paleativă, geriatrie, cu regim de înălțime S+P+4E, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări, pentru imobilul situat în **Municipiul București, Sector 6, Strada Valea Cascadelor, Nr.17, N.C. 246760**

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, având în vedere destinația terenului, respectiv CB – subzona situată în afara perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală, CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, **pentru gestionarea spațial-urbanistică a teritoriului și detalierea modului specific de construire în raport cu funcțiunea reglementată, este necesară elaborarea unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).**

Scopul documentației este a detalia modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare al terenului; accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice. După aprobarea PUD se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

În această documentație sunt tratate toate elementele caracteristice investiției, dotările și utilitățile necesare funcționării normale, în concordanță cu prevederile normativelor actuale. De asemenea s-a acordat o atenție deosebită rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonale, respectarea normelor P.S.I.

și de Protecția Mediului etc., cerute de normativele și reglementărilor specifice, în conformitate cu cerințele investitorilor.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;

În reglementările PUD se țin cont de prevederile Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6, aprobată cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022

La elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu și a Reglementărilor aferente a fost folosit "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 114 din 2019 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6, aprobată cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, terenul este situat



în intravilan și se încadrează în zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

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

Terenul este situat în zona de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare publice.

CB1 :

Art. 1 Utilizări admise

(1) instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcționale învecinate;
- (2) se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități;
- (3) în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor;

Art. 3 Utilizări interzise

- (1) orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) construcții provizorii de orice natură;
- (4) depozitare en-gros;
- (5) depozități de materiale re folosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- (8) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 metri

Art. 5 Aplasarea clădirilor față de aliniament

(1) serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu 10,00 metru sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente (rectificat conf. Erata 1)



- (2) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri;
- (3) banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor
- (4) serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente
- (5) dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate;
- (6) fac excepție de la această regulă numai situațiile de mascare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite;

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat;
- (2) clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri la aliniament;
- (3) în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita propusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- (4) clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- (5) distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri;

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- (2) distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală

Art. 8 Circulații și accese

- (1) parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces la carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor: distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri;



- (3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (3) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri;

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- (2) Pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței
- (3) În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul celui mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație, dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (3) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- (4) Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbrele (tripoduri unii cu grinzi cu zăbrele) pe fațadele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;



(5) Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții..

Art. 13 Spații libere și spații plantate

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

(2) Se vor identifica, păstra și proteja în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;

(3) În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement.

(4) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

(5) Parcelelor amenajate la sol vor fi plantate cu minimum un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minimum 1,20 m înălțime;

(6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcini pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale Comisoarei Cotroceni și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor;

(7) 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;

(8) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1000 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 de 2,00 metri a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Art. 14 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile vor fi opace cu înălțimea de 2,50 metri.

Art. 15 Procent maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru P.O.T. maxim = 50%.

Art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului

(1) C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși C.U.T. maxim = 2,4 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și C.U.T. maxim = 2,2 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri;

(2) Posibilități de depășire a C.U.T.:



- Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate construită aferentă datei suprafeței de teren transferată spre domeniul public dacă acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul respectiv cu destinația domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de ocupare a suprafeței desfășurate construită egal cu o dată suprafața transferată la domeniul public.

(3) Condiții de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa I.

- În cazul parcelelor aferente P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului existentă la data fișei transferului către domeniul public, fără scăderea terenului transferat, și în condițiile în care actul notarial de transfer către domeniul public e suprafeței de teren afectată fără cerere de despăgubiri.

- În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără cerere de despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Acces pietonal de pe Alea Oboga

Acces pietonal de pe str. Valea Cascadelor

Acces auto pe Alea Oboga și alea de acces carosabilă existentă din Alea Oboga

Rampa de acces la subsol din Alea Oboga



3.2. Suprafata ocupată, limite și vecinătăți

Terenul destinat investiției are o suprafață totală de **1152 mp** fiind înscris în **CF nr. 246760**. Terenul se află în circuitul civil și este situat în partea de vest a intravilanului Municipiului București, Sector 6, strada Valea Cascadelor nr. 17.

Teren liber de construcții situat între imobile locuite colective (foste camine muncitorești) reabilitate termic de Primăria Sector 6

Folosinta actuala a terenului este curti constructii.

Vecinătățile terenului sunt :

Nord - Est: Aleea Oboga

Sud - Est : Alea carosabilă

Nord - Vest : Proprietate privată cu funcțiune de locuire colectivă – Bloc F1, str. Valea Cascadelor

Sud-Vest : Proprietate privată cu funcțiune de locuire colectivă, N.C. 246726 și 225181 – Bloc G2

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic.

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă un caracter mixt, reunind atât locuințe colective și individuale, cât și spații comerciale și servicii, cu un stil arhitectural preponderent contemporan. Dezvoltarea recentă a generat construcții cu un limbaj arhitectural modern, însă diversitatea finisajelor și a proporțiilor, care nu se integrează unitar în contextul urban, imprimă zonei un caracter eterogen.

În prezent, zona cuprinde și unități comerciale, inclusiv magazine de materiale de construcții, însă tendința este de re-funcționalizare și de orientare către dezvoltări rezidențiale și servicii, precum și comerț compatibil cu funcțiunea de locuire.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul este proprietatea persoanelor fizice
conform Actului de alipire autentificat de notarul public sub nr. 3705/10.11.2023. Imobilul este înscris în Cartea Funciara nr. 246760 cu Încheierea nr. 110322 din 13.11.2023.

3.5. Concluziile studiului geothnic, accindete de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Terenul este plat, fără declivități și nu cuprinde elemente de cadru natural ce ar putea pune în valoare amplasamentul.

Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat se situează în Câmpul Vlăsiei, la cca.2300m dreapta-sud de amenajarea complexa a râului Dâmbovița-Lacul Ciurel, caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (alunecări de teren, eroziune accelerată).

Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și



coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leosoid aparținând Câmpului Vlăsiei;

Nivelul apei subterane conform Hărții hidrogeologice a zonei variază între 8,00- 10,00 m. Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer

Amplasamentul în care s-a efectuat cercetarea geotehnică, se afla situat în zona vest-ică a Bucureștiului, în Sector 6, cartierul Militari, pe Strada Valea Cascadelor, având coordonatele geografice 44°25'45...47" Latitudine Nordică, 26°00'12...14" Longitudine Estică și respectiv Altitudinea (Cota medie a Terenului) +90,25mdNMN, fără pantă.

Amplasarea exactă, vecinătățile și accesul în zona amplasamentului studiat este conform Planurilor cadastrale (Sc.1:500 și Sc.1:2000), anexe la Certificatul de Urbanism nr.392/44V din 15.05.2025 emis de Primăria Sectorului 6.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93

Zona eoliana având presiunea de referință a vântului de baza 0,50 kPa (conform Codului de proiectare, indicativ N.P.-082-2004)

Zona de încărcare cu zăpadă, având valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe zăpadă pe sol de 2,5 kN/mp (conform Codului de proiectare, indicativ C.R. 1-1-3-2005)

3.6 Echiparea existentă

În vecinătatea amplasamentului pe care se propune investiția în momentul de față sunt executate rețele de apă, canalizare, electricitate, termoficare și rețele de gaz.

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe amplasament este propusă **CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA DE SERVICII PUBLICE PENTRU SANATATE , INGRIJIRE PALEATIVA SI GERIATRIE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+4E, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENT UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER**

Imobilul va cuprinde:

- **Subsol** – parcare subterane , circa 13 locuri de parcare, Adapost ALA, Spatii tehnice
- **Parter** - rampa de acces subsol, Hol acces, Receptie, grupuri sanitare, Camera de garda.
- **Etaj 1-4** -Cabinete medicale individuale, Cabinete recuperare si reabilitare medicala, Saloane ingrijire speciala permanenta

la Nord - Vest : retragere cu minim **6,00m** față de limita proprietății

Rh: Subsol + Parter +4 etaje , H max = 16 m

Architectural floor plan of the SUBSOL (basement) level. The plan shows a rectangular layout with a central corridor (COR) and several rooms. On the left, there is a staircase (SCALERA) and a lift (LIFT). The top right area is labeled "Adaptat ALA 34 mp". The bottom section is labeled "SUBSOL 13 LOCURI DE PARCARE" and contains 13 car parking spaces. Dimensions are provided for various sections: 20.00m for the top width, 13.00m for the right height, and 13.00m for the bottom width. The plan is titled "PLAN SUBSOL" at the bottom right.

S.C. VISION TAG S.R.L. BUCUREȘTI, Sector 3, strada Laborator 143
+40 728 281 930 C.U.I. 52829800 J2025084345007, E-mail: visiontag.office@yahoo.com



Spatii verzi :

Se va amenaja o suprafata de 35% (395 mp) spatiu verde, din care pe sol natural 30% (338,6 mp).

Salubritate :

Pentru colectarea deseurilor municipale se va amenaja un spatiu la nivelul parterului sau platforma subterane.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea construcțiilor pe teren a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți,
- respectarea condițiilor de însorire pentru parcelele învecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului;

În cadrul proiectului vor fi respectate cerințele temei de proiectare și prevederile diverselor Norme, Normative și Standarde în vigoare în România. Proiectul în forma prezentată a rezultat și în urma recomandărilor factorilor interesați.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Clădirea nou propusă are un regim de înălțime de **S+P+4E** va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, dar numai cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate

Volumetria și înălțimile propuse pentru noile construcții nu depășesc înălțimile specifice ale zonei

Asigurarea locurilor de parcare se va realiza în incinta terenului la nivelul subsolului (13 locuri de parcare)

Împrejmuirea pe limitele laterale și limita posterioară va avea înălțimea de 2m și va semitransparenta spre stradă și opacă spre limitele laterale și posterioare. Împrejmuirea se va realiza către interiorul proprietății

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul este realizat din Aleea Oboga. Aleea Oboga este o stradă de categoria a III-a cu un profil existent de 9-9,50m.

Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei la subsol (13 locuri de parcare)

Vor fi prevăzute trotuare pentru accesul pietonal în incintă.

4.7. Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuare poluării

Se recomandă reciclarea pe cât posibil a materialelor rezultate în urma demolării



Se recomanda utilizare materialelor durabile, atât la construcția propusă cât și la amenajarea spațiilor interstițiale.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața propusă de spații verzi va fi de 395 mp reprezentând 35% din suprafața parcelei dintre care **338,6 mp spații verzi pe sol natural**, reprezentând **30%** din suprafața parcelei și completat cu amenajări de tip jardinieră sau terasă cu o grosime a solului care să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate

4.10. Asigurarea utilităților

Premisa esențială a proiectului este de a asigura instalațiile necesare, concomitent cu exigențele obligatorii, adoptând soluții tehnice în urma cărora să rezulte instalații performante, fiabile și condiții superioare de utilizare, concomitent cu un efort investițional minim.

Se dorește racordarea construcției propuse la rețele de utilități existente în zona :

- rețea de energie electrică – terenul este străbătut de rețele de joasă tensiune al cărui traseu de dorește a fi deviat
- rețea de alimentare cu apă și canalizare - terenul este străbătut de o rețea de canalizare al cărui traseu de dorește a fi deviat
- rețea de gaze naturale



4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (propus)

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

Zona afectată de extinderea străzii Valea Cascadelor este de 23,4 mp.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafață teren care face obiectul PUD	1152	1152	1152	1152
Suprafață afectată de supralărgire stradală	59.0	-	23,4	23,4
Suprafața rămasă în urma cedării către domeniul public	1093.0	-	1128,6	1128,6
Suprafața construită (Sc)	546.5	-	395	395
Suprafața desfășurată (Sd)	2534.4	-	1975,1	1975,1
P.O.T.	50%	-	35%	35%
C.U.T.	2.2	-	1.8	1.8
Rh maxim	P+5E	-	S+P+4E	S+P+4E
H cornișă / atic	-	-	16 m	16 m
H max (m)	-	-	16 m	16 m
Spații verzi pe sol natural (%)	min 20%	-	30%	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	218.6	-	338,6	338,6
Suprafața totală spații verzi (%)	min 30%	-	35%	35%
Suprafața totală spații verzi (mp)	327.9	-	395	395
Suprafață circulații pietonale și platforme - alei, rampe persoane cu dizabilități, platforme betonate (%)	-	-	30%	30%
Suprafață circulații pietonale și platforme - alei, rampe persoane cu dizabilități, platforme betonate (mp)	-	-	338,6	338,6
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	13	13



5. CONCLUZII

Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- întocmirea proiectului tehnic și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi necesare construcției;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice), a parcajelor

necesare;

- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a se evita costurile de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului,

Intocmit,
Urb. Gugu Monica-Ruxandra

Coordonat,
Urb. Gugu Bogdan





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 392/44V din 15.05. 2025

ÎN SCOPUL: construire imobil cu destinația de servicii publice pentru sănătate și îngrijire paleativă, geriatrie, cu regim de înălțime S+P+4E, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____ satul / sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. _____ 21857 _____ din _____ 28.03.2025 _____, cu completările înregistrate la nr. _____ 26889 _____ din _____ 17.04.2025 _____,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. _____ Valea Cascadelor _____ nr. _____ 17 _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de alinire autentificat de notarul public _____ sub nr. 3705/10.11.2023, _____, căsătorit cu _____ (cota de ½) și _____ (cota de ½) dețin teren în suprafață de 1.152 mp, număr cadastral 246760, din imobilul pentru care se folosește nr. 17 (fost nr. 3-5) pe str. Valea Cascadelor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 246760 cu încheierea nr. 110322/13.11.2023 (alipire, dezmembrare, convenție, notare actualizare informații tehnice și îndreptare eroare materială, notare referat de admitere alipire, notare avizare dezmembrare și notare referat de admitere de alipire a imobilelor identificate cu numerele cadastrale 245888 și 246203).

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 1.152 mp.

Se solicită: construire imobil cu destinația de servicii publice pentru sănătate și îngrijire paleativă, geriatrie, cu regim de înălțime S+P+4E, împrejmuire teren, bransamente utilități și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Terenul este situat în zona de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare publice.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de servicii publice pentru sănătate și îngrijire paleativă, geriatrie, cu regim de înălțime S+P+4E, 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 = 50%; C.U.T. maxim = 2,2 mp ADC/mp teren.

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

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.
Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.
Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren 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 care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejuririle vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.
Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a I.I.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Notă (1): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Notă (2): În vederea autorizării lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de bransare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

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

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

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

Alte avize / acorduri:

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

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice România S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

☒ aviz Brigada Rutieră

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

☒ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ acord coproprietari

☒ 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; ☒ studiu geotehnic;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CHUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MAR

ENTIN BERA

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

Achitat taxa de 23,00 lei, conform O.P. nr. 1 din 28.03.2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.05.2025

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 _____ 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.

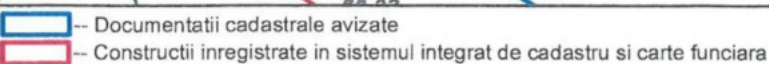
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

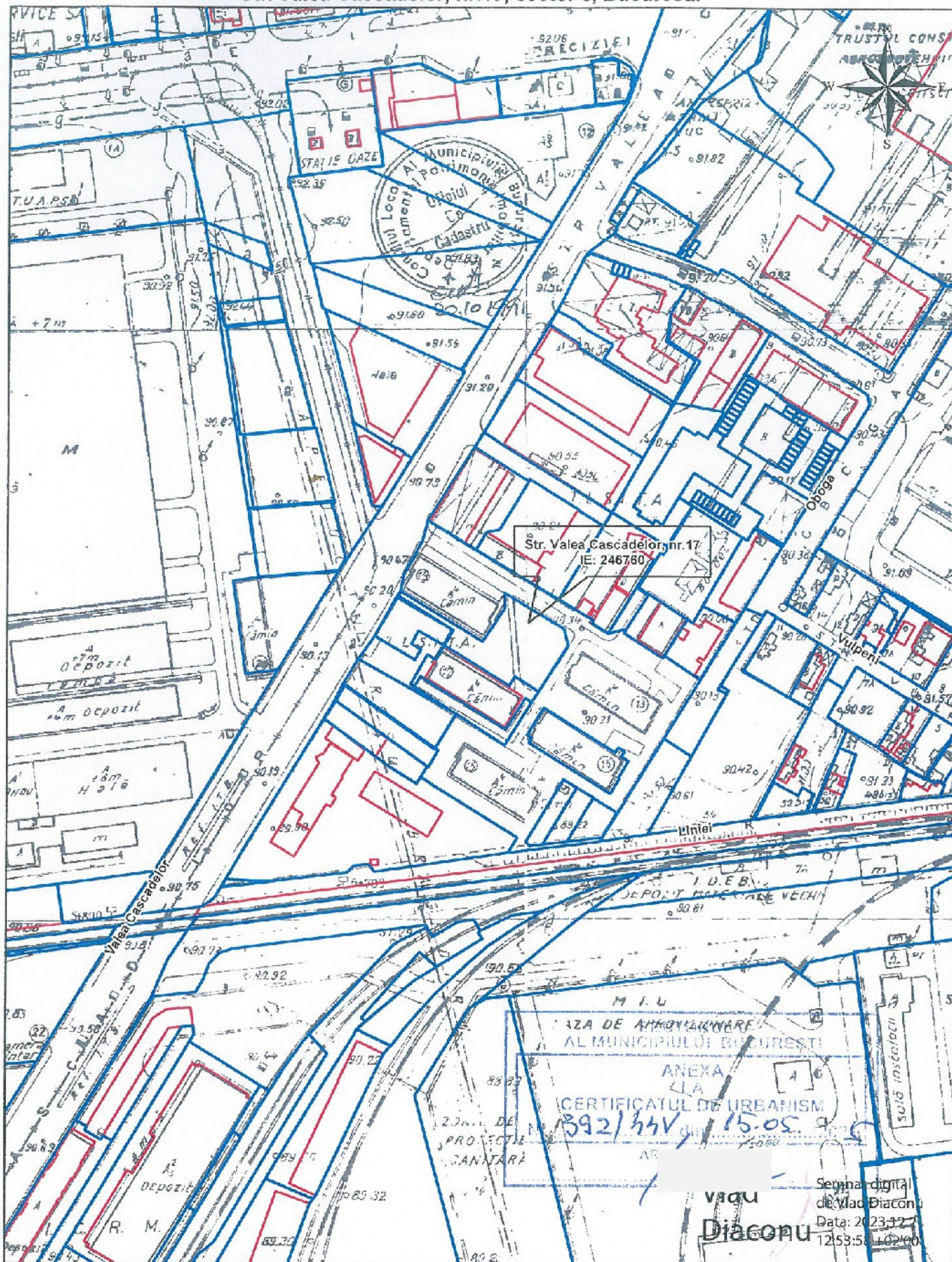
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 21857 din 28.03.2025



Numar de inregistrare: 21857/28.03.2025
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Valea Cascadelor, nr.17, sector 6, Bucuresti.



— Documentatii cadastrale avizate
 — Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
 Data: 21.12.2023
 Intocmit: Diaconu Vlad

Semnatura digitala
 de Vlad Diaconu
 Data: 2023-12-27
 1253:58140200