



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. George Vâlsan nr. 107**”, sector **6**, pentru **consolidare și supraetajare locuință existentă, rezultând o locuință cu birou la parter cu regim de înălțime S parțial+P+2E, pe un teren în suprafață măsurată de 176 mp, proprietate privată persoană fizică.**

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

## AVIZ TEHNIC

Nr. **76583/6/10/18.11.2024** din **03.03.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;  
Regim de înălțime: S parțial+P+2E; H maxim = 10,50 metri**

**Se avizează favorabil consolidarea și supraetajarea locuinței existente, rezultând o locuință cu birou la parter cu regim de înălțime S parțial+P+2E, cu următorul regulament de construire:** spre stradă se păstrează alinierea locuinței existente; spre stânga și spate cu păstrarea amplasamentului locuinței existente pe limitele de proprietate; spre dreapta cu păstrarea amplasamentului locuinței existente, respectiv parțial pe limita de proprietate și parțial retras la minim **2,00** metri față de limita de proprietate și etajele retrase la **3,00** metri.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6** – zona **M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

**Utilizări admise:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**Utilizări admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

**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 etc.; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. RAUM PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Mircea Radu N. SAVU**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **420/43V** din **26.04.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENȚIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

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

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 autentificat 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, accesul auto și pietonal, 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 deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri 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



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.

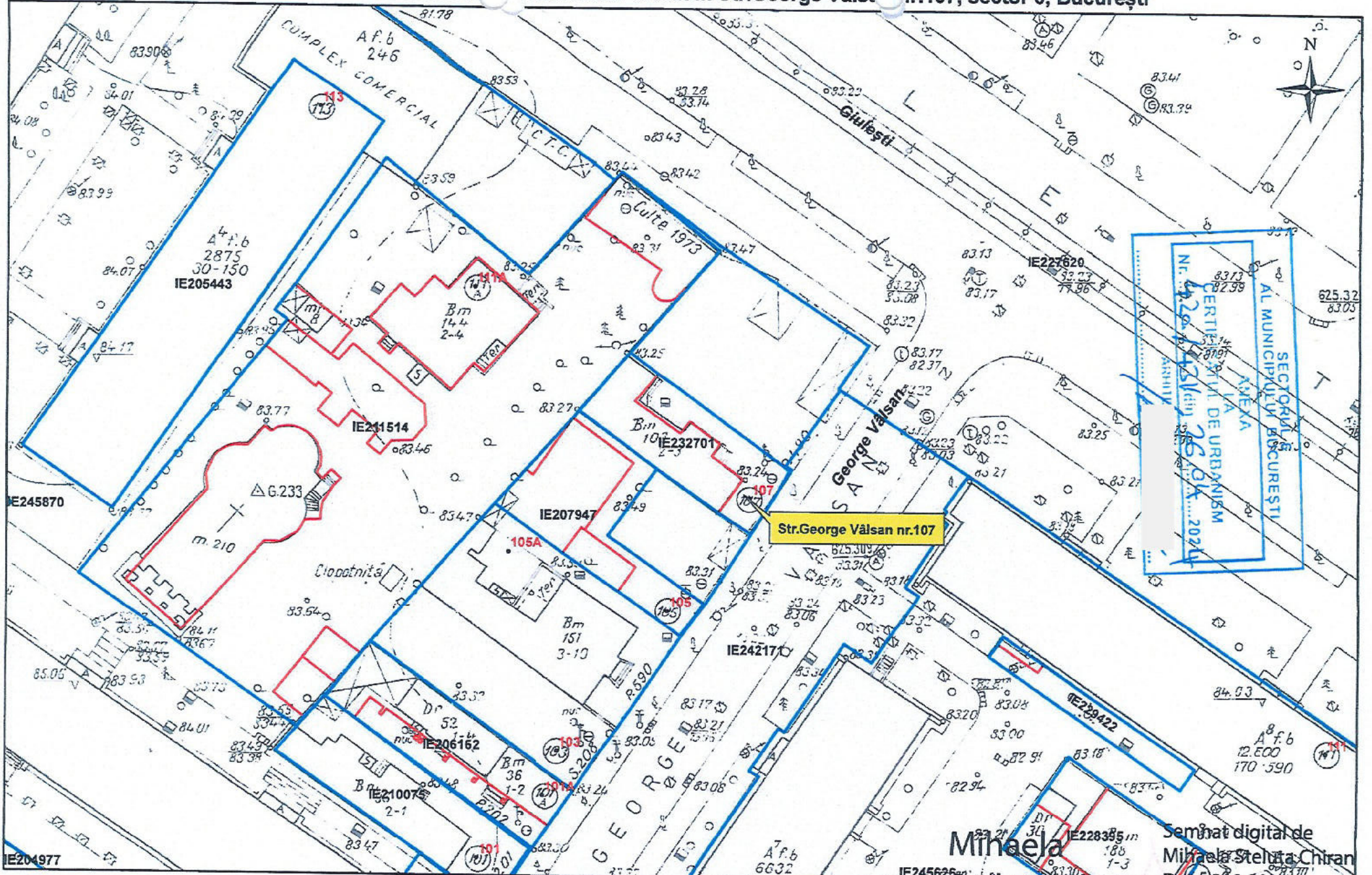
ARHITECT ȘEF,

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 1:500 aferint imobilului situat in Str.George Valsan nr.107, sector 6, Bucuresti



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnat digital de  
Mihaela Steluta Chiran  
Data: 2024.03.26  
Data: 26.03.2024  
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

## 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:

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

#### 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 SI 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 Vlășiei. Suprafața terenului este relativ plană.

**Clima:** Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de  $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$  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 anvizajat 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 nesuținute (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
<b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA</b>	<b>176</b>	<b>100</b>

**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 posteroara

Regimul de înălțime :  $R_h = Sp+P+2E$  (  $H_{max} = 10,50m$  )

**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 3,74m (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 [redacted]. 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

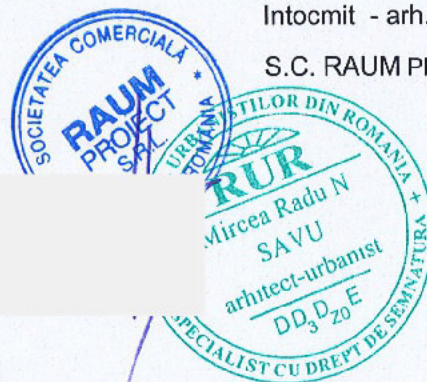
Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, Strada George Vaslan, Nr. 107** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zonă. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul 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.





## SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

### PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. George Vâlsan nr. 107

#### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>211514</b>	str. <b>Calea Giulești</b>	nr.:	<b>111A</b>
modalitate anunțare:	data: <b>25.10.2024</b>	Notificare N <b>434</b> /25.10.2024 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian	FĂRĂ OBSERVAȚII	

• **Vecin 2:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>207947</b>	str. <b>George Vâlsan</b>	nr.:	<b>105A</b>
modalitate anunțare:	data: <b>25.10.2024</b>	Notificare N <b>435</b> /25.10.2024 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian	FĂRĂ OBSERVAȚII	

• **Vecin 3:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>necadastrat</b>	str. <b>George Vâlsan</b>	nr.:	<b>105</b>
modalitate anunțare:	data: <b>25.10.2024</b>	Notificare N <b>436</b> /25.10.2024 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian și <b>Declarație exonerare</b> aut. sub nr. <b>377</b> din <b>25.10.2024</b>	FĂRĂ OBSERVAȚII	

• **Vecin 4:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>	sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>necadastrat</b>	str. <b>George Vâlsan</b>	nr.:	<b>109</b>
modalitate anunțare:	data: <b>25.10.2024</b>	Notificare N <b>437</b> /25.10.2024 prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian și <b>Declarație exonerare</b> aut. sub nr. <b>377</b> din <b>25.10.2024</b>	FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 5:**

cu domiciliul /sediul:	localitatea:	<b>BUCUREȘTI</b>		sector:	<b>6</b>
nr. cadastral:	<b>necadastrat</b>	str.	<b>Calea Giulești</b>	nr.:	<b>113A</b>
modalitate anunțare:	data:	Notificare N <b>440/28.10.2024</b> prin executor judecătoresc Tănăsescu George-Dorian și <b>Declarație exonerare</b> aut. sub nr. <b>377</b> din <b>25.10.2024</b>		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	<b>28.10.2024</b>				

## 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei 5 vecini direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. prin **Declarația notarială** autentificată sub nr. **277** din 25.10.2024 și au fost notificați prin Biroul executorului judecătoresc Tănăsescu George-Dorian, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de 30 de zile.

### Vecini direcți:

<b>Notificări vecini</b>	Data notificării:	<b>25.10.2024 și 28.10.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>28.10.2024 – 28.11.2024</b>
<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>28.10.2024</b>

### Persoane potențial afectate:

<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>28.10.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>28.10.2024 – 28.11.2024</b>
<b>Anunț ziar</b>	Data anunțului din ziar:	<b>29.10.2024 – „Anunț de Mediu”</b>

## 3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

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

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

## 4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	<b>76583 / 25.10.2024</b>		
C.T.U.A.T. număr/data:	<b>6 / 18.11.2024</b>	Nr. ordinea de zi:	<b>10</b>

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

## 5. DATE CONTACT PROIECTANT

<b>S.C. RAUM PROIECT S.R.L.</b>		C.I.F.	<b>15127453</b>
Cu sediul în localitatea:	<b>București</b>	Sectorul:	<b>1</b>
Strada:	<b>Viișoarei</b>	nr:	<b>6A</b>
Email:	<b>raumproiect@gmail.com</b>	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		<b>arh. Mircea Radu N. SAVU</b>	

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



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

## RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. George Vâlsan nr. 107

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

#### A.

Data notificării:	25.10.2024 28.10.2024	Nr. anunțuri*:	5	Nr. proprietari anunțați:	5
Perioada consultării:	28.10.2024 – 28.11.2024				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul - însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

#### B.

PANOU :	Montat la data:	28.10.2024			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	28.10.2024	până la data:	28.11.2024
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	29.10.2024	în ziarul	„Anunț de Mediu”	

#### C.

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

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

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

**Nu este cazul.**

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

**Nu este cazul.**

**Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Str. George Vâlsan nr. 107](#).**

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**

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

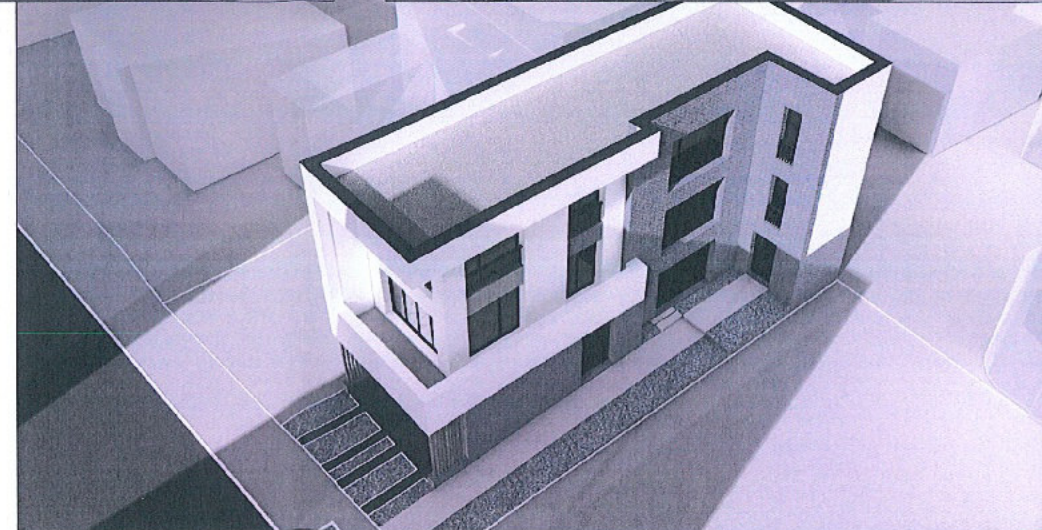
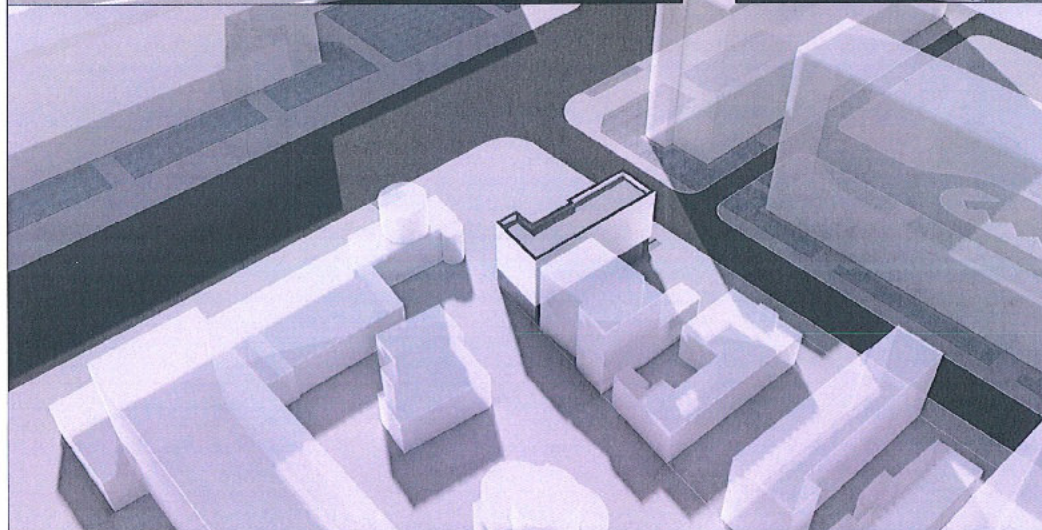
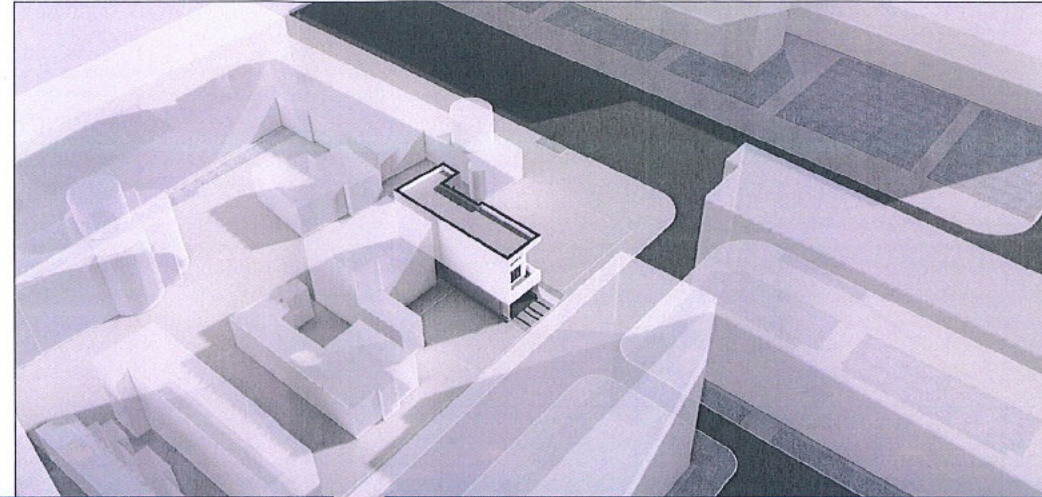
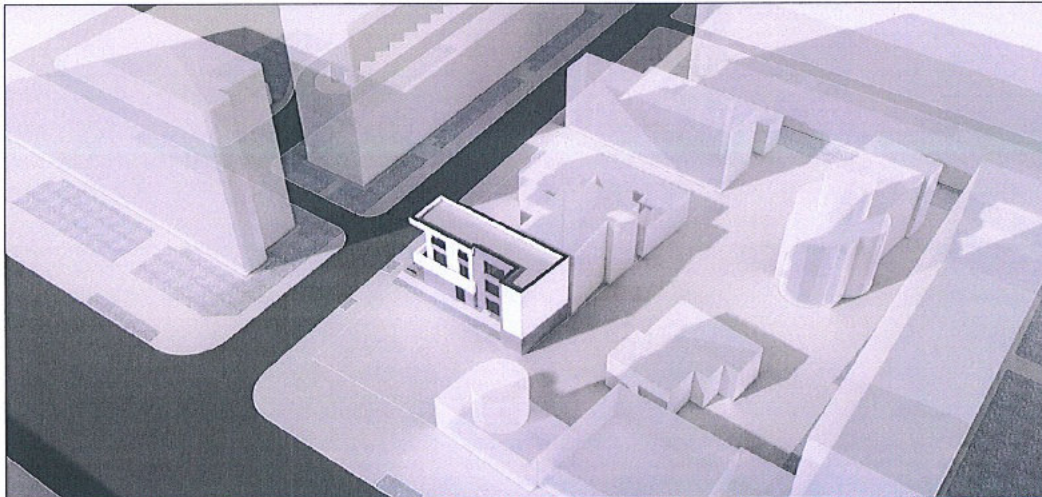
**U-10  
Rev 1**



FATADA PRINCIPALA

FATADA LATERALA

FATADA LATERALA



Calculul analitic al suprafeței terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	329470.277	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%



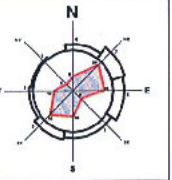
Desenat: arh. M. Savu  
 Proiectat: arh. M. Savu  
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: \_\_\_\_\_ Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024  
 Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E Str. George Valsan , Nr. 107, Sector 6, Bucuresti Faza: rev 1 - P.U.D.  
 Data: 02. 2026  
 Planșă: ILUSTRARE ARHITECTURA FATADE SI IMAGINI 3D Scara: 1/200  
 Plansa nr. U-10

**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.	Cordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
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:**

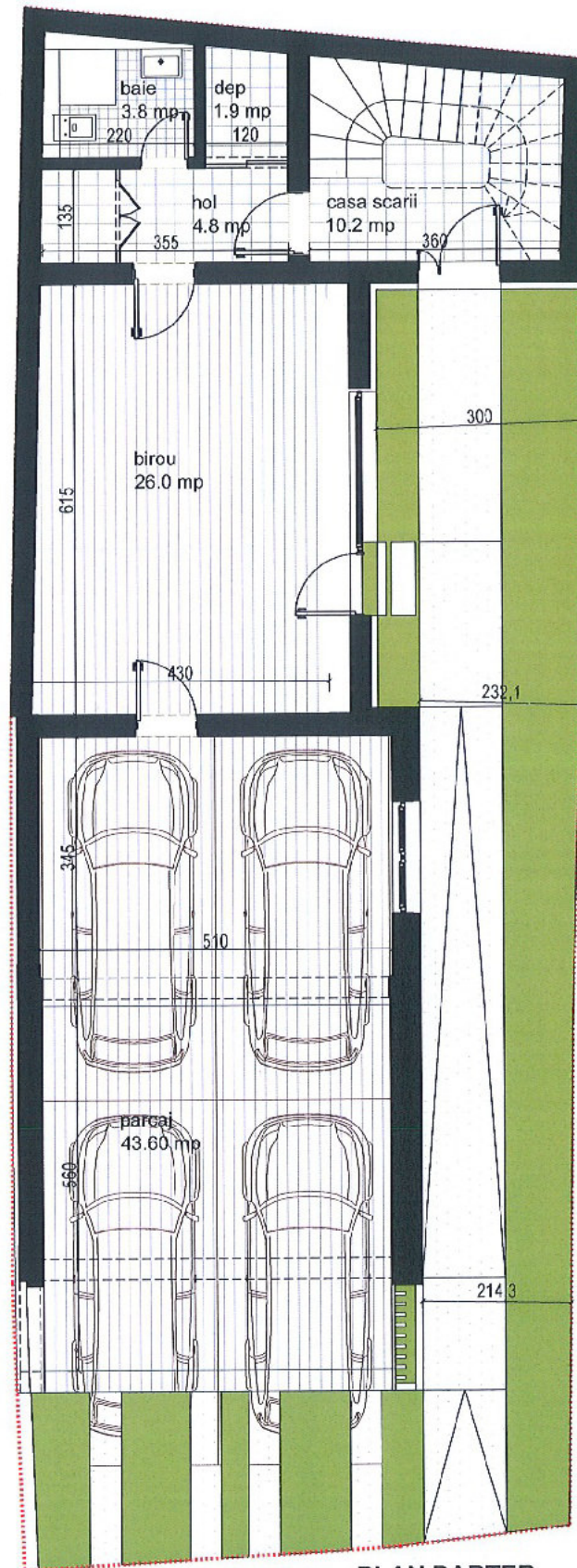
POTmax. = 60%      CUT max. = 2,5

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

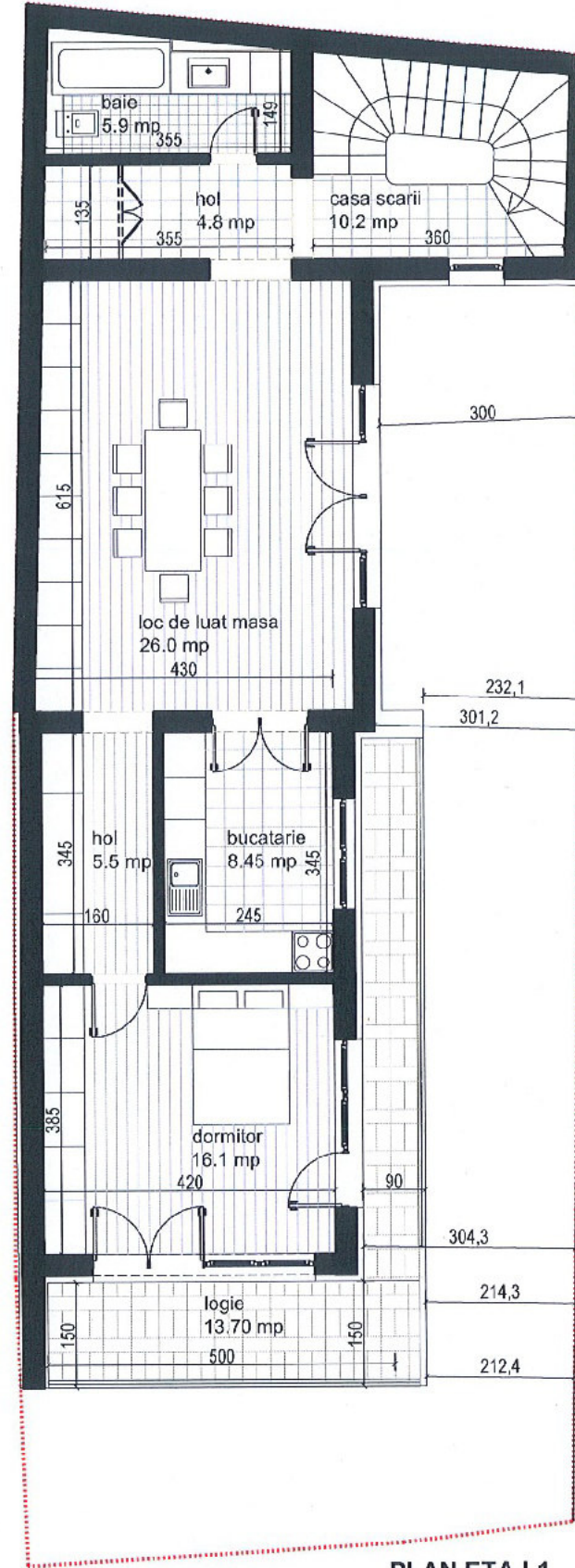
S parcela = 176 mp  
 POTpropus = 60%      CUT propus = 1,80  
 Sc max. = 105,60mp      Sd max. = 316,00mp  
 Rh = Sp+P+2E      Hmax cornisa = 10,50ml  
 Nr. parcaje : conform HCGMB 66 / 2006

**BILANT TERITORIAL**

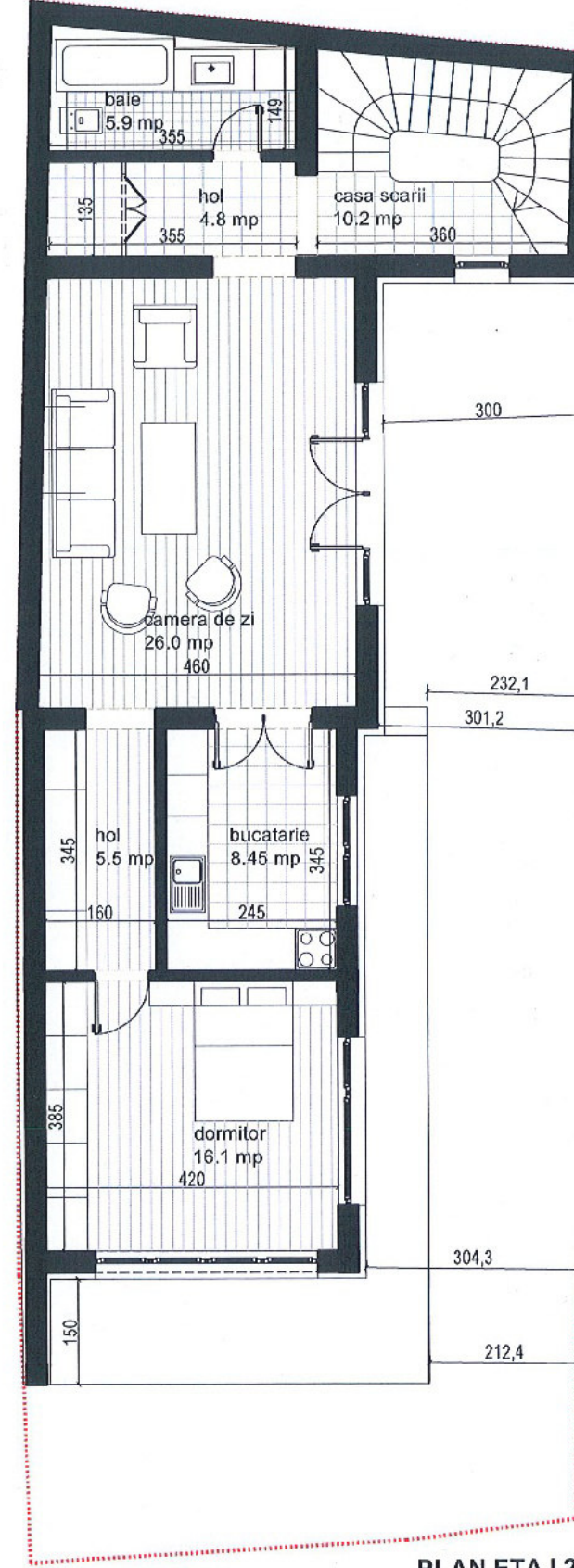
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	35,20mp	20%
2.	LOCUINTA CU BIROU LA PARTER (amprenta la sol a clădirii inclusiv proiectie etaj)	105,60mp	60%
3.	SPATII VERZI	35,20mp	20%
4.	SUPRAFATA PARCELA	176,0mp	100%



PLAN PARTER



PLAN ETAJ 1



PLAN ETAJ 2



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

Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024  
 Faza: rev 1 - P.U.D.  
 Data: 02. 2026  
 Scara: 1/100  
 Plansa nr. U-09

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

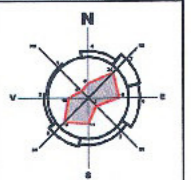
Calculul analitic al suprafeții terenului IE : 232701

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale 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

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

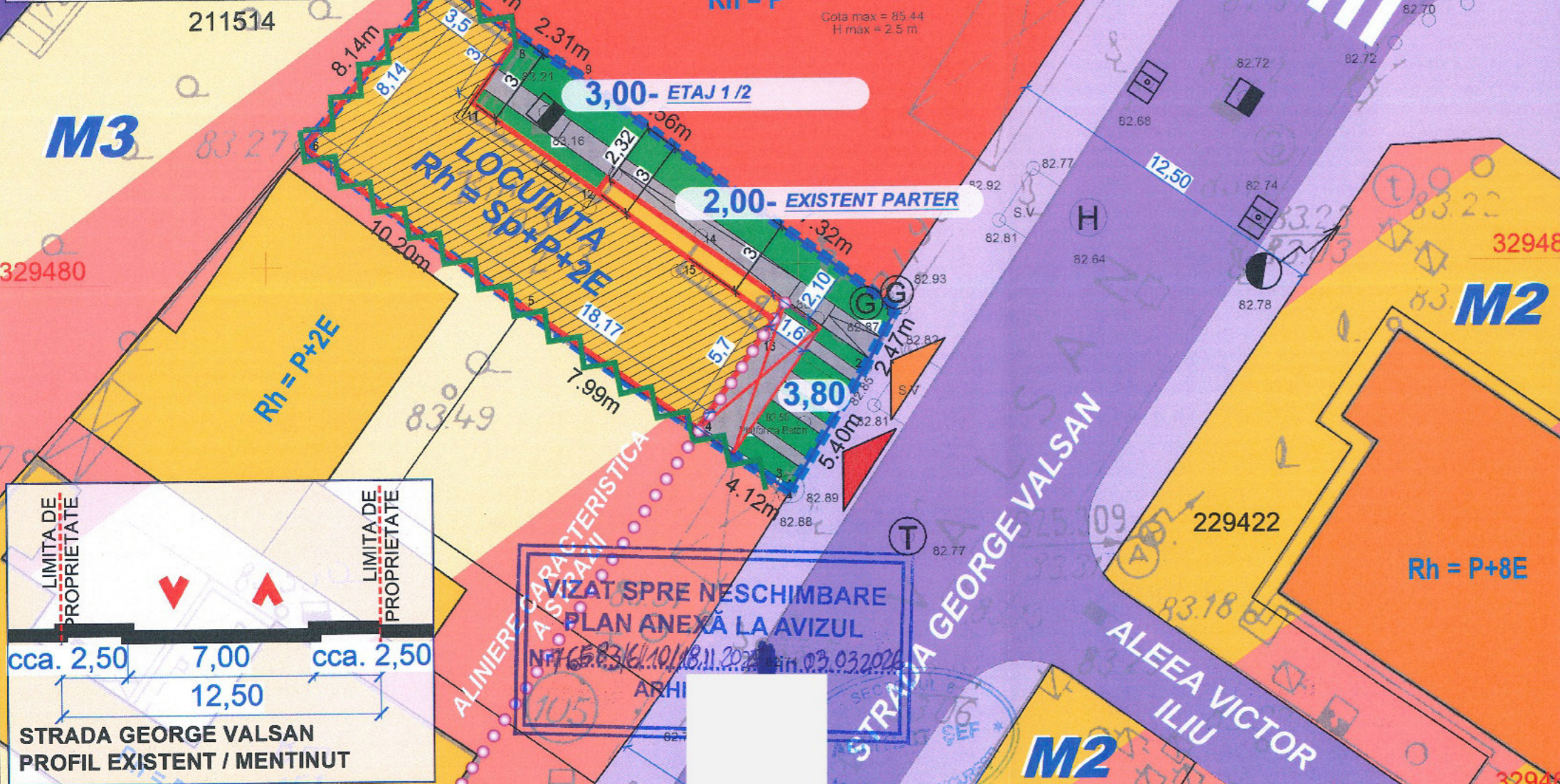
**U-07'**  
**rev 1**



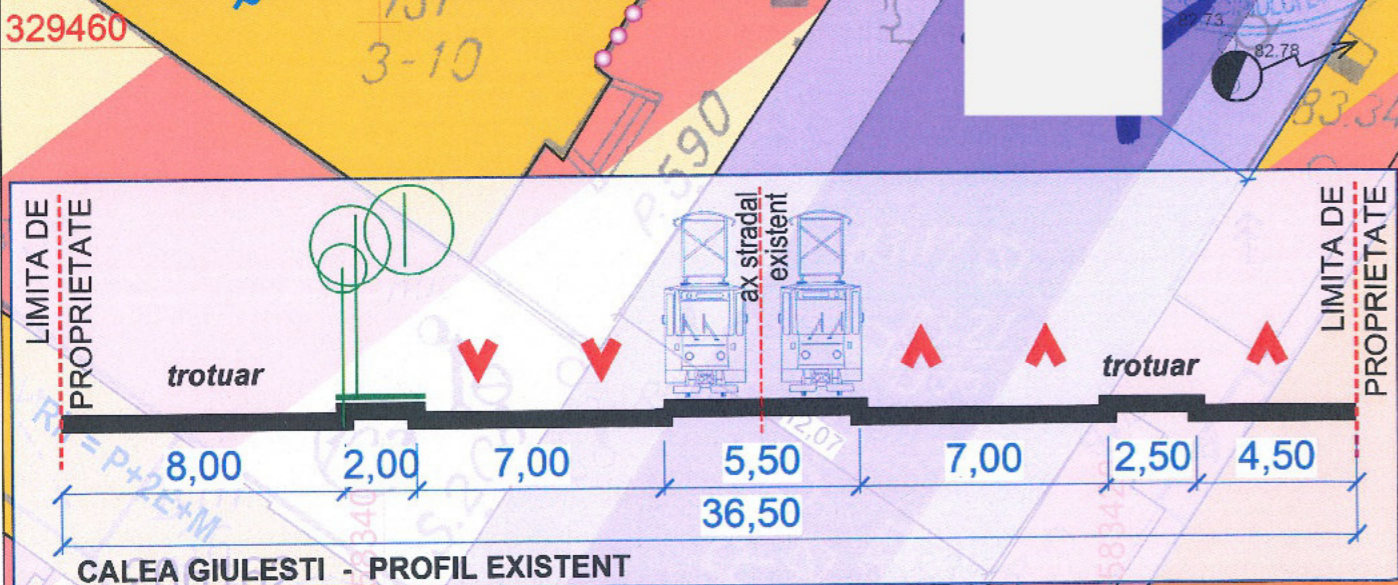
**INDICATORI URBANISTICI M3:**  
 POTmax. = 60%      CUT max. = 2,5  
**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**  
 S parcela = 176 mp  
 POTpropus = 60%      CUT propus = 1,80  
 Sc max. = 105,60mp      Sd max. = 316,00mp  
 Rh = Sp+P+2E      Hmax cornisa = 10,50ml  
 Nr. parcaje : conform HCGMB 66 / 2006

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 PARCE
  - 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



**VIZAT SPRE Neschimbare PLAN ANEXA LA AVIZUL**  
 Nr. 6583/16.10.2024 din 03.03.2024  
 ARHI



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 project** Str. Visoarel, Nr. 6A, București, Sector 1  
 tel: 0746-133.843, tel. fax: 021-317.11.46  
 Nr. Reg. Com. J40/338/2003  
 cod fiscal RO15127453

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

Beneficiar: \_\_\_\_\_ Cod: U 354 / 2024  
 Contract: 635 / 2024

Proiect: CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU BIROU LA PARTER Sp+P+2E Str. George Valsan , Nr. 107, Sector 6, Bucuresti  
 Faza: rev 1 - P.U.D.  
 Data: 02. 2026

Plansa: PLAN REGLEMENTARI Scara: 1/200  
 Plansa nr. U-07'