



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. Granitului nr. 24A**”, sector **6**, pentru **extindere și supraetajare corp C2, rezultând locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M, pe un teren cu suprafața de 200 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. **144009/2/4/11.05.2026** din **17.06.2026**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 37,24%; C.U.T. maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+M; H cornișă/atic = 5,00 metri; H maxim = 7,00 metri.**

Se avizează favorabil extinderea și supraetajarea corpului C2, rezultând o locuință unifamilială cu următorul regulament de construire: spre strada Granitului parțial pe aliniament, în aliniere cu construcția vecină de la numărul 26, parțial la **3,00** metri față de limita de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate; spre dreapta la minim **3,00** metri față de limita de proprietate; spre spate la minim **5,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

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

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

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

P.O.T. maxim = 45%;

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

Elaborator P.U.D.: **S.C. LYB ARHI-PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Vladimir S. IVANOV**

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. **911/111G** din **29.08.2024** emis de Sectorul 6 al Municipiului București împreună cu Acordul notarial autentificat sub nr. **1091** din **25.05.2026**, pentru modificarea formei acoperișului imobilului vecin situat în str. Granitului nr. 26.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 911/1116 din 29.08. 2024

ÎN SCOPUL: desființare corpuri C1 și C3, extindere și supraetajare corp C2, rezultând un imobil locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted] etaj [redacted], ap. [redacted] telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. **55789** din **07.08.2024**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. **Granitului** nr. **24A**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. 1039/23.05.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 243866 cu Încheierea nr. 54169/24.05.2024 (convenție), [redacted], necăsătorit, deține imobilul (construcții: locuință P - număr cadastral 243866-C1, garaj - număr cadastral 243866-C2, magazie - număr cadastral 243866-C3 și teren în suprafață de 200 mp, număr cadastral 243866) situat în str. Granitului nr. 24A.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 200 mp.

Se solicită: desființare corpuri C1 și C3, extindere și supraetajare corp C2, rezultând un imobil locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente C1 și C3, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite extinderea și supraetajarea construcției existente C2 cu funcțiunea de locuință unifamilială, 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 pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

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

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

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

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

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

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.

Nr. înreg. 55789 din 07.08.2024

Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): Conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

alimentare cu energie termică

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. 036224 din 07.08.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 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,

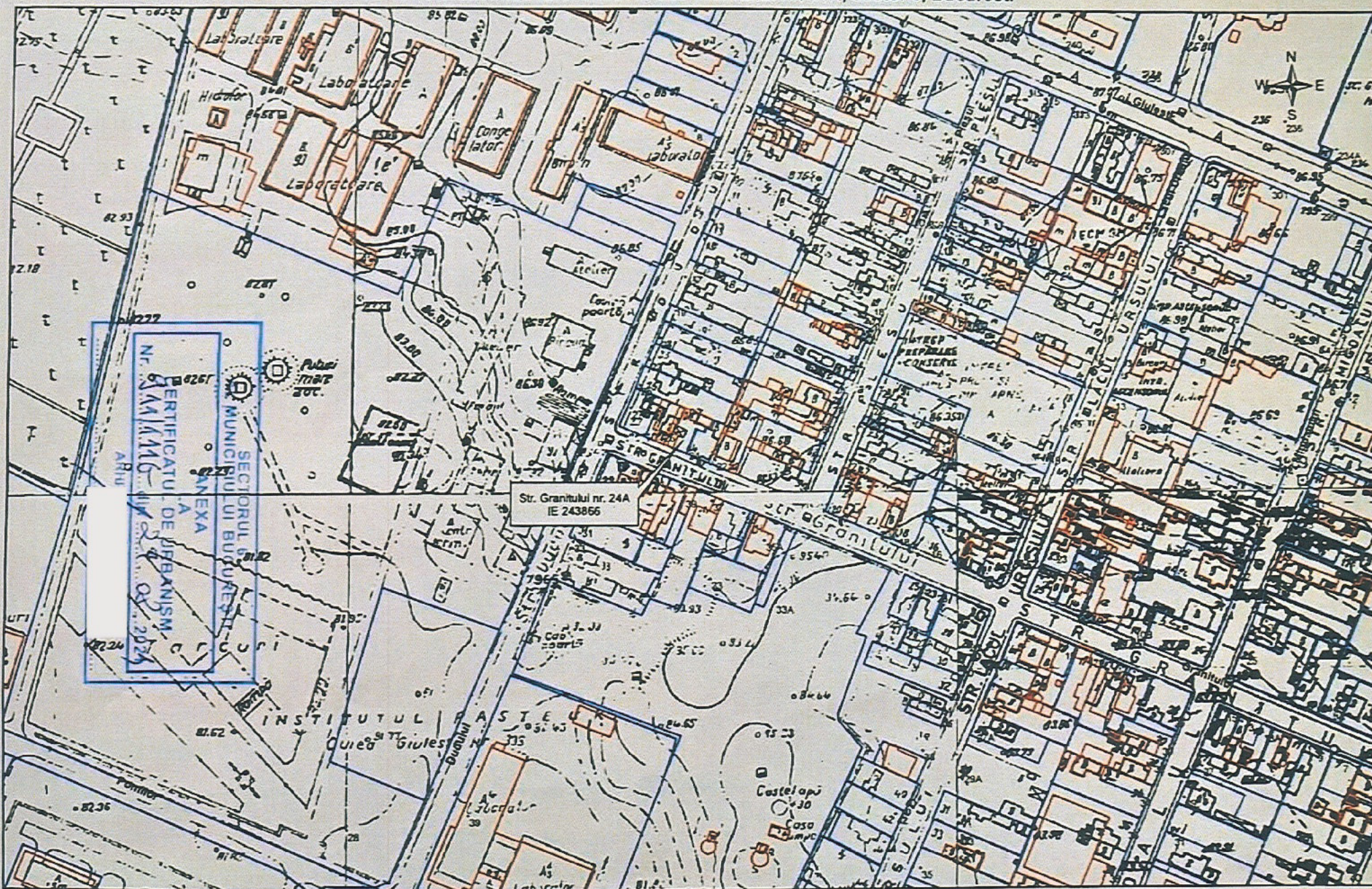
L.S.

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. 55789 din 07.08.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Granitului nr. 24A, sector 6, Bucuresti



- documentatii cadastrale avizate
- constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela
Septimi
a Radu

Intocmit de
de Mihaela
Septimia Radu
Data: 2024.04.25
28.3.13 + 03707

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu



MEMORIU GENERAL P.U.D.

BENEFICIAR	
TEMA:	EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”
ADRESA :	STR. GRANITULUI, NR. 24A, SECTOR 6, Mun. BUCUREȘTI
PROIECTANT:	LYB ARHI-PROIECT S.R.L. STR. BOIȘOARA, NR. 5, PARTER, MUN. BUCUREȘTI, SECTOR 6
FAZA DE PROIECTARE :	P.U.D.

1. DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

- a. Terenul care a generat P.U.D. se află în intravilan:

Str. GRANITULUI, NR. 24A, SECTOR 6, Mun. BUCUREȘTI. Este identificat cu nr. cadastral 243866. Terenul beneficiază de o suprafață totală de 200 m² conform măsurători acte. Categoria de folosință a terenului este **Curți Construcții**.

- b. Terenul are o formă poligonală neregulată, cu front stradal de 10,08 m și adâncime maximă de 17,42 m.

- c. Vecini:

La **N-E** – Vecin Str. Dudului Nr. 25;

La **S-E** – Vecin Str. Granitului Nr. 24;

La **S-V** – Domeniul public: Str. Granitului;

La **N-V** – Vecin Str. Granitului Nr. 26 – nr. cad 54213.

- d. Construcții existente:

C1 – construcție locuință Parter – $S_C=S_D=44\text{ m}^2$ – *SE VA DESFIINȚA*

C2 – construcție anexă Parter - $S_C=S_D=24\text{ m}^2$ – *SE VA EXTINDE*

C3 – construcție anexă Parter - $S_C=S_D=18\text{ m}^2$ – *SE VA DESFIINȚA*

$S_{C\text{ TOTAL}}=S_{D\text{ TOTAL}}=86\text{ m}^2$

Acest amplasament este un teren favorizat de accesul direct la carosabilul Străzii Granitului.



2. JUSTIFICAREA PROPUNERII:

La cererea beneficiarului **se propune extinderea în plan și pe înălțime a corpului C2 existent, rezultând un imobil – locuință unifamilială cu regim de înălțime „P+M”**.

Scopul prezentei documentații este aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – P.U.D. pentru obiectivul de investiție imobiliară: „DESFIINȚARE CORPURI C1 ȘI C3, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M”.

Conform legii nr. 350/06.07.2001 actualizată prin O.U.G. 51/2018 și Legea 151/2019, prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la punctele de acces auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

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

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

- Destinația: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”
- A fost obținut **Certificat de Urbanism nr. 911/1116 din 29.08.2024 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 6 al Mun. BUCUREȘTI**, prin care s-a solicitat prezenta documentație de urbanism.

3.

a. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE RANG SUPERIOR - EXTRAS DIN RLU DE PUG Mun. BUCUREȘTI: ZONA DE LOCUIT – UTR: L1a

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:



L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%
L1a + L1b + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren
L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT
proporțional cu suplimentarea
ADC cu maxim 0.6 din AC.

**b. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE RANG SUPERIOR - EXTRAS DIN RLU DE
PUZ Coordonator al Sectorului 6 - Mun. BUCUREȘTI: ZONA DE LOCUIT –
UTR: L1a**

**UTR L1a: SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM
P+2E+M NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM
DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)
DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCCESIVE, ACESTEA PREZENTÂND O
DIVERSITATE DE SITUAȚII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITĂȚII ȘI AL
VIABILITĂȚII.**

Art. 15 (1) P.O.T. maxim = 45%;
Art. 16 (1) C.U.T. maxim pentru înalțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren;
(2) C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren;
(3) în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu
suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C.

Lățimea Str. GRANITULUI între aliniamente (în zona parcelei) este de 11.92 m, cu
~8.00 m prospect stradal, cu 2.27 m lățime trotuar (pe partea beneficiarului) și 1.67
m pe partea opusă; strada este de categoria a III-a, cu dublu sens de circulație.

4. SE PROPUN URMATOARELE:

**PUD în vederea aprobării autorizării lucrărilor de construire (extindere și supraetajare
corp C2) a unei locuințe individuale cu regim de înălțime „P+M”.**

În prezent pe teren există 3 construcții (locuința - C1, anexele - C2, C3).
Prezenta locuință nu îndeplinește toate condițiile de compartimentare și suprafață
minimă pentru a putea acomoda traiul unei familii. În acest sens, beneficiarul a decis
desființarea corpurilor C1 și C3 și extinderea corpului C2 în vederea construirii unei
locuințe unifamiliale care să susțină toate nevoile familiei. Ca modalitate de
amplasare a extinderii propuse, s-a ales construirea cuplată – corpul C2 fiind deja
amplasat pe limita de proprietate Vestică.

Construcția de locuit nou propusă va fi prevăzută cu o structură în cadre de beton
armat și zidărie eficientă termic, cu acoperiș tip șarpantă din lemn, acoperită cu tabla
profilată tip țigă, cu preluarea scurgerii apelor meteorice în incinta proprie și



direcționarea acestora către canalizare. Tâmplăria propusă va fi modernă, etanșă din Al/PVC cu geam termoizolant care să asigure un coeficient de izolare termică min. de 0.77m² K/W.

Prin extinderea corpului C2 existent și amplasarea construcției propuse - cuplat pe parcelă, în conformarea arhitectural-volumetrică actual propusă, se obțin următoarele beneficii:

- Eliminarea calcanului vizibil existent al vecinului de la Strada Granitului nr. 26.
- Integrarea funcțiunii curente a corpului C2 - garaj cu partiul propus al locuinței noi.
- Obținerea unui spațiu verde amenajat substanțial prin desființarea corpurilor C1 și C3.
- Eliminarea calcanelor create de corpurile propuse spre desființare.
- Fiind o zonă unde construcțiile au un regim de înălțime redus, înălțimea noului corp (încadrată în limitele legale) nu va atrage atenția asupra unor proporții ieșite din tipicul zonei.

Amplasamentul studiat se afla exclusiv în zona inclusă în UTR L1a.

Suprafața totală a terenului actual conform cadastru=200 m².

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI ȘI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - GRANITULUI 24A				
	Prevederi din P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6 - L1a			Total existent + propus
	Existent*	Propus		
Suprafața construită (Sc)	90,00	24,00	50,48	74,48
Suprafața desfășurată (Sd)	234 314	24,00	95,17	119,17
P.O.T.	45,00	12,0		37,24
C.U.T.	0,9 1,3 (+60% ADC)	0,12		0,60
Rh maxim	P+1 P+2 (+M)	P	P+M	P+M
H cornișă / atic	11,00	3,50	5,00	5,00
H max (m)	-	5,00	7,00	7,00
Spații verzi pe sol natural (%)	20,00	88,0	-46,75	41,25
Suprafață totală spații verzi (%)	20,00	88,0	-46,75	41,25
Suprafață totală spații verzi (mp)	40,00	176,00	-93,50	82,50
Nr. unități locative estimate	-	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	2	2
Total parcelă studiată (mp)	200			

* situația existentă după desființarea corpurilor C1 și C3



DISTANTE / RETRAGERI FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Regimul de aliniere: Pe Strada Granitului nu există o aliniere clar definită a corpului principal cu destinația de locuință, însă se remarcă poziționarea construcțiilor de tip garaj pe aliniament și alipirea acestora de construcția locuință. În ceea ce privește poziționarea corpului extins propus, C2 rămâne amplasat pe aliniament, iar volumul nou se va retrage cu 3,00 m.

Retragere față de limita de proprietate

- **în dreapta:** se propune amplasarea la minim 3.00 m față de limita de proprietate..
- **în stânga:** se propune amplasarea pe limita de proprietate. Se va respecta distanța minimă de 1.00 m pentru fereastra de vedere de pe fațadele perpendiculare.
- **posterioră:** se va retrage propunerea cu min. 5.00m față de limita posterioră. Construcțiile vecine existente sunt alipite la calcan și nu au ferestre către parcela studiată.

Regimul de înălțime: obiectivul propus va avea un regim maxim de înălțime "P+M" și 5,00 m la cornișă.

Regimul juridic: Terenul asupra căruia se intervine **este proprietate privată** a Beneficiarului. Realizarea prezentei documentații de tip P.U.D. nu presupune schimbarea totală/parțială a regimului juridic.

Drumuri de acces și parcuri: accesul pietonal și al autovehiculelor se realizează din Str. Granitului. Se asigură parcare pentru un număr de 2 autovehicule de tip turism pe parcelă.

CALCUL ANALITIC PENTRU ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE (cf. art.5 alin. 5.1 normelor de aplicare a HCGMB 66/2006):

"5.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:

5.1.1 Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este de maximum 100mp;

5.1.2 Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este mai mare de 100mp"

APARTAMENTE PROPUSE: 1 unitate locativă >100 mp

LOCURI PARCARE NECESARE TOTAL: 2 LOCURI PARCARE

**-PARCARE ÎN INCINTĂ LA NIVELUL SOLULUI : 2 LOCURI PARCARE
(din care 1 în garaj)**



Caracteristici tehnico-edilitare:

Pentru alimentarea cu energie electrică, apă curentă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații proprietatea este racordată la toate utilitățile stradale. Construcția de locuit finală va fi racordată la rețelele de distribuție stradale existente: distribuția apei, canalizare, distribuția energiei electrice, distribuția gazelor naturale, rețele de telecomunicație.

Alcătuiri constructive:

Sistemul constructiv: La construcția nouă propusă se prevede o structură în cadre cu stâlpi, planșee și grinzi din beton armat, închideri exterioare din zidărie eficientă termic (25cm) și anvelopare cu termosistem din polistiren expandat (min. 10cm), finisate cu tencuieli decorative granulație fină, tip baumit sau similar și placaje decorative din lemn sau similar.

Compartimentările interioare vor fi realizate din zidărie de 20 cm și 11,5 cm.

Fundații: grinzi de beton simplu și beton armat.

Acoperiș și învelitoare: șarpantă din lemn acoperită cu tablă profilată tip țigla.

Finisaje interioare: zugrăveli lavabile, parchet, gresie și faianță.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative granulație fină, tip baumit sau similar.

Tâmplării: PVC / Al. cu geam termoizolant pentru cele exterioare și lemn pentru tâmplăriile interioare.

Aspect exterior: specific construcțiilor de locuit contemporane.

Împrejmuire:

Către strada: Se prevede gard cu soclu de beton de 60cm și elemente metalice transparente dublate de arbuști către interiorul parcelei până la înălțimea de 2.00m

5. ELEMENTE DE UTILITĂȚI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

Proiectul nu se încadrează în niciuna din anexele legii 292/2018

Proiectul nu se încadrează în prevederile art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității apelor

Această construcție nu afectează calitatea apelor din pânza freatică.

Protecția aerului

Această construcție nu emite noxe care ar putea afecta calitatea aerului în zona.



Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Construcția nu afectează confortul fonic al zonei înconjurătoare. Executarea construcției și exploatarea acesteia se vor face în conformitate cu normele sanitare, ale protecției mediului și de coabitare cu vecinătățile prescrise de legislația în vigoare.

În conformitate cu prevederile legilor în vigoare, beneficiarul are obligația de a obține autorizația de construire de la emitentul certificatului de urbanism și să respecte normele și prevederile legale.

Rețele edilitare

Construcția propusă nu afectează în niciun fel de rețelele edilitare existente, atât prin amplasarea acesteia nu apare necesitatea devierii infrastructurii existente, cât și prin funcțiunea propusă nu se va vor depăși capacitățile acestora.

_alimentarea cu apă

conform aviz Apa Nova se precizează următoarele:

Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, este recomandat ca proiectantul de specialitate să prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

_apele pluviale

La faza următoare de proiectare D.T.A.C. se vor prezenta breviarul de calcul și modalitatea de gestionare a apelor pluviale din incintă.

Apele accidentale sau rezultate din spălarea pardoselilor, ce vor fi colectate de pe platformele destinate traficului auto, vor fi evacuate exclusiv prin intermediul unor instalații de preepurare locală (separatoare de hidrocarburi) ce vor fi instalate pe rețeaua interioară de canalizare. Apele uzate menajere încărcate cu grăsimi colectate din spațiile prevăzute pentru prelucrare produse alimentare vor fi evacuate exclusiv prin intermediul separatoarelor de grăsimi ce vor fi instalate pe rețeaua interioară de canalizare menajeră astfel încât apele deversate la racordul de canalizare să respecte normele prevăzute în NTPA 002.

_rețele electrice

Zona studiată este echipată cu rețele electrice de joasă tensiune. Incinta se prevede a fi racordată la rețeaua de distribuție stradală.

_gaze naturale

În imediată proximitate există rețele de distribuție gaze de presiune redusă la care se va putea racorda și imobilul reabilitat. Lucrările nu trebuie să afecteze branșamentele și instalațiile de utilizare existente.



Circulații: pietonal și carosabil

Circulațiile carosabile și cele pietonale din afara proprietății nu se vor schimba.

6. CONCLUZII

Prezentul studiu corespunde solicitării Beneficiarului precum și condițiilor impuse de legislația în vigoare, oferind parametri tehnici necesari avizării favorabile a P.U.D.-ului și a autorizării construirii controlate pe terenul studiat.

Întocmit și redactat,
Urb. Vladimir IVANOV





PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Strada Granitului nr. 24A

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	205796	str. Granitului	nr.:	24
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 40/26.03.2026 transmisă prin birou executor judecătoresc Bucur Giurgea	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.04.2026			

• **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	necadastrat	str. Dudului	nr.:	25
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 41/26.03.2026 transmisă prin birou executor judecătoresc Bucur Giurgea Există Declarația notarială privind asumarea răspunderii de către beneficiar și exonerarea primăriei de orice răspundere pentru PUD aut. sub nr. 2494 din 10.11.2025	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.04.2026			

• **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	205796	str. Granitului	nr.:	26
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 42/26.03.2026 transmisă prin birou executor judecătoresc Bucur Giurgea Acord notarial pentru alipire la calcan și modificare formă acoperiș aut. sub nr. 1091 din 25.05.2026	FĂRĂ OBSERVAȚII	
	02.04.2026			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei 3 vecini direcți au fost notificați de către beneficiarul documentației P.U.D. prin birou executor judecătoresc, cu acordarea unui termen de 15 zile de la data notificării pentru a transmite observații.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	02.04.2026
	Perioada consultării:	02.04.2026 – 18.04.2026
Panou	Data afișării panoului:	10.12.2025
	Perioada consultării:	10.12.2025 – 09.01.2026

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	10.12.2025
	Perioada consultării:	10.12.2025 – 09.01.2026
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	14.12.2025

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:	0376 204 489	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	144009 / 11.12.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	2 / 11.05.2026	Nr. ordinea de zi:	4

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

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. LYB Arhi-Proiect S.R.L.		C.U.I.	38598158
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
Strada:	Boișoara	Nr:	5
Email:	vladimir.ivanov@lyb.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Vladimir S. IVANOV	

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



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

din 17.06.2026

P.U.D. Strada Granitului nr. 24A

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	02.04.2026	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	02.04.2026 – 18.04.2026				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelor 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:	10.12.2025			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	10.12.2025	până la data:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

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.

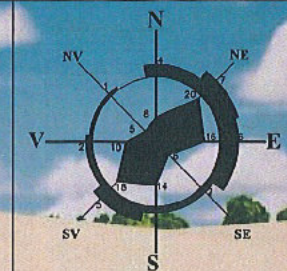
Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

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 Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Str. Granitului nr. 24A](#).

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

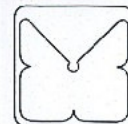


P.U.D

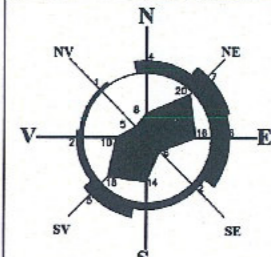
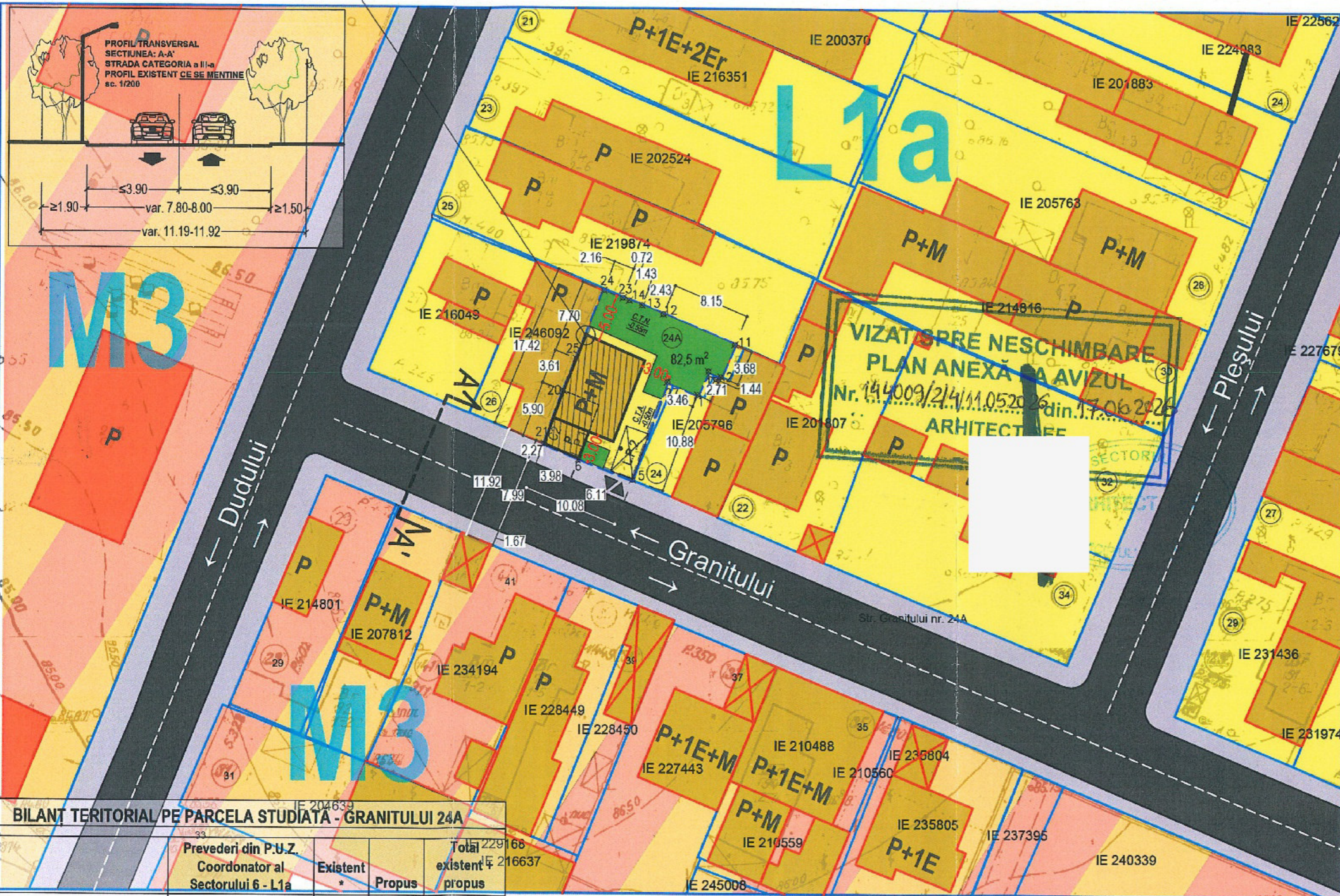
Str. Granitului, nr. 24A
Sector 6, Mun. București

IMOBIL DESTINAT EXTINDERII ȘI SUPRAETAJĂRII:
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”



 LYB Arhi-Proiect S.R.L. J36/797/2017 office@lyb.ro Boișoara 5, Parter, Sector 6, Mun. București		Beneficiar: [Redacted]		Proiect U.B.6.3	
Proiectanți Nume Șef Proiect urb. Vladimir IVANOV Proiectant urb. Vladimir IVANOV Desenat urb. George VĂDUVA		Semnătura Scara 1:500 Data 12.2025		Amplasament: Str. Granitului, nr. 24A, Sector 6, Mun. București nr. cad. 243866	Proiect: PUD - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M” Faza P.U.D. Planșa nr. U.09
		Planșa: ILUSTRARE DE TEMĂ: VOLUMETRIE 3D			

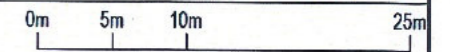
S_cC2= 24 m²
S_cEXTINDERE= 50,48 m²



P.U.D

Str. Granitului, nr. 24A
Sector 6, Mun. București

IMOBIL DESTINAT EXTINDERII ȘI SUPRAETAJĂRII:
LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLŢIME „P+M”



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITĂ TERENURI CADASTRATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.
 - CONSTRUCŢII EXISTENTE
 - GARAJ / ANEXĂ
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ - U.T.R. L1a
 - EDIFICABIL LOCUINŢĂ P+M PROPUŞĂ
 - PROIECŢIE CORP EXTINS
- ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**
- LOCUIRE INDIVIDUALE PE PARCELA
 - SPAŢII VERZI AMENAJATE
 - CIRCULAŢIE CAROSABILĂ
 - CIRCULAŢIE PIETONALĂ
- ACCES / CIRCULAŢII**
- ACCES AUTO/PIETONAL PE PARCELA
 - INDICARE SENS CIRCULAŢIE
 - LOC DE PARCARE



BILANŢ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - GRANITULUI 24A

	Prevederi din P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6 - L1a	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	90.00	24.00	50.48	74.48
Suprafața desfășurată (Sd)	234 314	24.00	95.17	119.17
P.O.T.	45.00	12		37.24
C.U.T.	0,9 1,3 (+60% ADC)	0.12		0.60
Rh maxim	P+1 P+2 (+M)	P	P+M	P+M
H cornișă / atic	11.00	3.50	5.00	5.00
H max (m)	-	5.00	7.00	7.00
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00	88	-46.75	41.25
Suprafață totală spații verzi (%)	20.00	88	-46.75	41.25
Suprafață totală spații verzi (mp)	40.00	176.00	-93.50	82.50
Nr. unități locative estimate	-	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	2	2
Total parcelă studiată (mp)		200		

* situația existentă după desființarea corpurilor C1 și C3

Parcela (Teren)		IE 243866	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	E [m]	N [m]	
24	581894.285	330193.008	2.163
23	581896.312	330192.253	0.718
14	581896.985	330192.002	1.431
13	581898.326	330191.503	2.431
12	581900.568	330190.564	8.148
11	581908.084	330187.418	3.682
2	581906.642	330184.030	1.443
18	581905.319	330184.606	2.715
1	581904.195	330182.135	3.460
27	581901.010	330183.486	10.878
5	581897.414	330173.220	6.102
6	581891.723	330175.422	3.978
21	581888.056	330176.964	5.904
20	581890.069	330182.514	3.613
25	581891.416	330185.866	7.697

S(Teren)=200mp P=64.361m

LYB Arhi-Proiect S.R.L.
J36/797/2017
office@lyb.ro
Boișoara 5, Parter, Sector 6, Mun. București

Proiectanți: Nume, Semnătura, Scara
Şef Proiect: urb.Vladimir IVANOV, 1:500
Proiectant: urb.Vladimir IVANOV, Data
Desenat: urb.George VĂDUVA, 12.2025

CALCUL ANALITIC PENTRU ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE (cf. art.5 alin. 5.1 normelor de aplicare a HCGMB 66/2006):

"5.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:
5.1.1 Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este de maximum 100mp;
5.1.2 Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este mai mare de 100mp"

APARTAMENTE PROPUSE: 1 unitate locativă >100 mp

LOCURI PARCARE NECESARE TOTAL: 2 LOCURI PARCARE
-PARCARE ÎN INCINTĂ LA NIVELUL SOLULUI : 2 LOCURI PARCARE (din care 1 în garaj)

Beneficiar:	Proiect U.B.6.3
Amplasament: Str. Granitului, nr. 24A, Sector 6, Mun. București nr. cad. 243866	
Proiect: PUD - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLŢIME „P+M”	Faza P.U.D.
Planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE SUPORT P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Mun.Buc. PLAN CADASTRAL O.C.P.I.	Planșa nr. U.06