

Plan Urbanistic de Detaliu

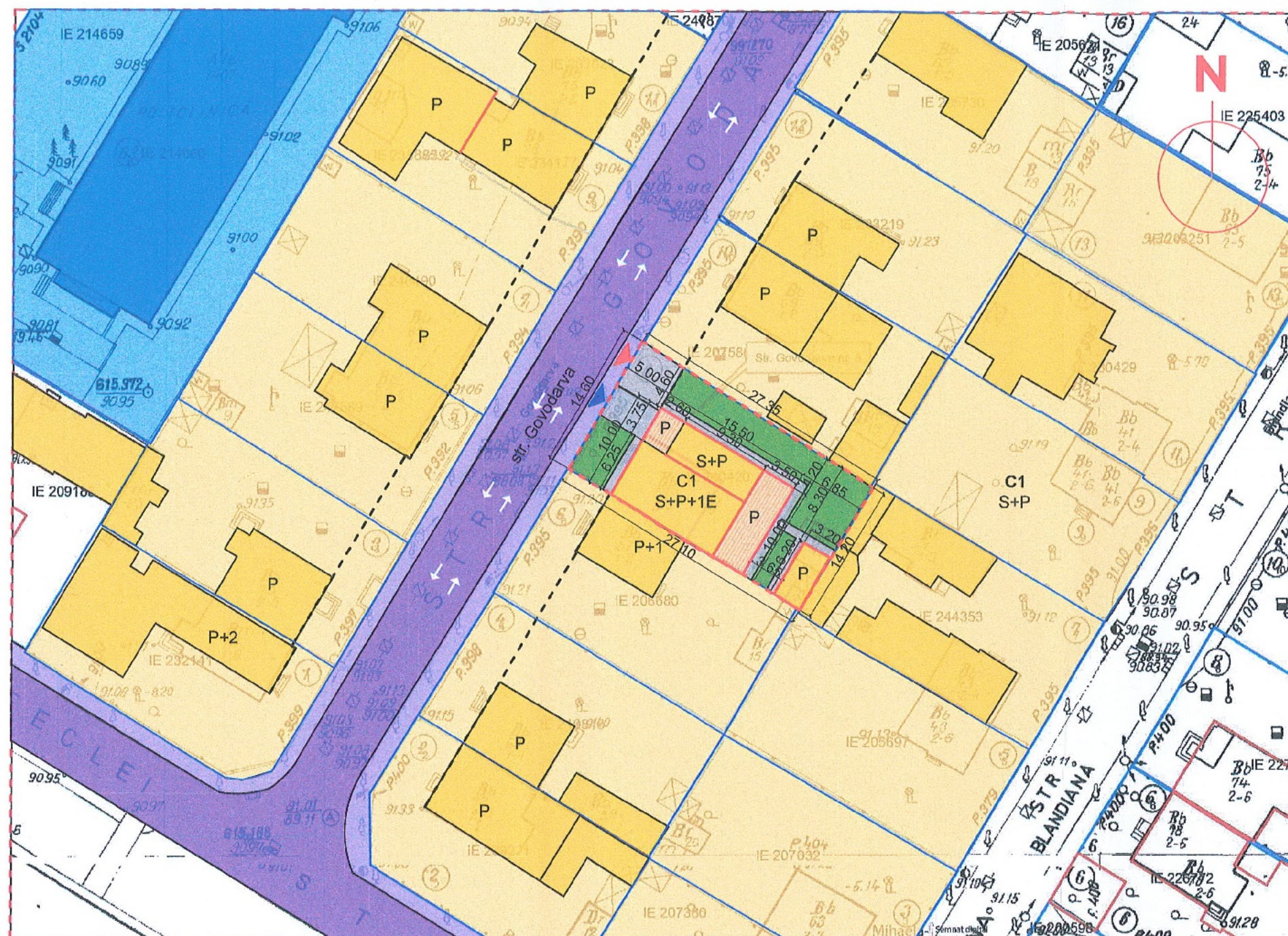
PUD

STR. GOVORDAVA NR. 8, SECT. 6, BUCURESTI

03 REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LOTUL CARE A GENERAT DOCUMENTATIA
 - LIMITA LOTURI
 - ALINIAMENT EXISTENT
- CIRCULATII**
- PIETONALE
 - CAROSABILE
 - SENSURI CIRCULATIE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO (garaj, parcare)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L2a - subzona locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu maxim P+2 niveluri situate in afara zonei protejate
 - SANATATE
- REGLEMENTARI FUNCTIONALE**
- EDIFICABIL PROPUIS
 - SPATII VERZI
 - ALEI PIETONALE
 - ALEI CAROSABILE (PARCARE)
 - TERASA ACOPERITA



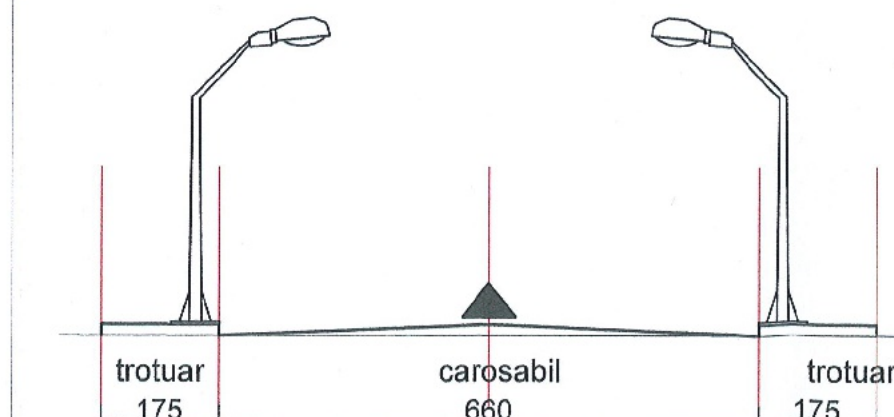
documentatii cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Septimiu Radu
Data: 2025.06.10
12:54:17 +03'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, s
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT	PROPUIS
S TEREN	400.00mp (392.00 mp din masuratori)	400.00mp (392.00 mp din masuratori)
S CONSTRUITA	91.00 mp	173.00 mp
S DESFASURATA	91.00 mp	305.00 mp (din care 57.70 mp subsoletehnic)
POT	22.75 %	43.20 %
CUT	0.23	0.76
ALEI PIETONALE	35.00 mp	62.00 mp
SPATII VERZI	241.00 mp	135.00 mp
PARCARI	25.00 mp	25.00 mp



1-1 PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT STR. GOVODARVA

REGIMUL ECONOMIC

Zona fiscala B
Categorie de folosinta: curti-construcții
Folosinta actuala cladiri existente: locuire

Conform RLU PUG MB, imobilul se află situat în L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu sau discontinuu. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim: pentru înălțimi P+1E = 0,9 ADC/mp. teren; pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp. ADC/mp. teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C. Imobilul este cuprins în zona fiscală « B » a municipiului București.

CATEGORIA DE IMPORTANTA- "C"- NORMALA
CLASA DE IMPORTANTA- III

GUIDELINES STUDIO

C.U.I.: 45131740
E-mail: cristii.fekete@yahoo.com Tel: 0727.832.495 0733.610.531

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a "GUIDELINES STUDIO" si poate fi folosita in scopul pentru care a fost intocmita. Folosirea in orice alt mod sau scop a prezentei proiect, fara autorizarea expresa a "GUIDELINES STUDIO" ESTE INTERZISA si constituie infractiune conform Legii 08/1996.

Sef proiect Arh. Urb. Mihnea Marcu Vasile
Proiectat Arh. Dinescu Ioana
Desenat Arh. Dinescu Ioana

Beneficiar:

Denumire proiect:
DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1- S+P, C2- P SI
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S PARTIAL +P+1E,
REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Str. Govordava nr. 8, sector 6, Bucuresti, NC 240420

Denumire plansa:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr:
07

Data:
04.2026

Faza:
PUD

Plansa nr:
U05



IMOBIL STUDIAT

DESFASURATA STRADALA- SITUATIE EXISTENTA



IMOBIL STUDIAT

DESFASURATA STRADALA- SITUATIE PROPUSA



GUIDELINES STUDIO

C.U.I.: 45131740

E-mail: cristi.fekete@yahoo.com Tel: 0727.832.495 0733.610.531

Prezenta documentatie este proprietatea intelectuala a "GUIDELINES STUDIO" si poate fi folosita in scopul pentru care a fost intocmita.
Folosirea in orice alt mod sau scop a prezentului proiect, fara autorizarea expresa a "GUIDELINES STUDIO" ESTE INTERZISA si constituie infractiune conform Legii 09/1996.

Sef proiect	Arh. Urb. Mihnea Marcu Vasile	Scara: 1:200
Proiectat	Arh. Dinescu Ioana	
Desenat	Arh. Dinescu Ioana	

Beneficiar:

Denumire proiect:
DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1- S+P, C2- P SI
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S PARTIAL +P+1E,
REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Str. Govodarva nr. 6, sector 6, Bucuresti, NC 240420

Denumire plansa:

DESFASURATA STRADALA

Proiect nr:
07

Data:
04.2026

Faza:
PUD

Plansa nr:
U07

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 07/ 04.2026

PUD in vederea: DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1- S+P, C2- P SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMINIALA S PARTIAL+P+1E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **PUD in vederea: DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
C1- S+P, C2- P SI CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMINIALA S PARTIAL+P+1E,
REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**

Adresa : Str. Govodarva nr. 8, sect. 6, Bucuresti, NR.CAD. 240420

Beneficiar :

Proiectant :

GUIDELINES STUDIO

Bucuresti, sector 3, Str. Constantin Brancusi nr. 1, bl. S14
CIF 45131740

Data elaborarii :

aprilie 2026

1.2 Obiectul PUD

Amenajarea teritoriului si urbanismul reprezinta activitati complexe de interes general si reflecta expresia politicilor economice, sociale, culturale si ecologice, avand ca scop dezvoltarea echilibrata a teritoriului si localitatilor tarii intr-o conceptie unitara si in concordanta cu valorile si aspiratiile societatii.

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, a unui sau mai multor obiective, pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza pentru aprofundarea prevederilor din **planul urbanistic general** sau din **planul urbanistic zonal**, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Beneficiarul doreste demolarea constructiilor existente C1, cu regim de inaltime S partial+P, C2- cu regim de inaltime parter si construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S partial+P+1 E, refacere imprejmuire teren. Primaria a emis in acest sens Certificatul de Urbanism nr. 951/1064 din 08.10.2025, prin care se solicita in vederea

GUIDELINES STUDIO

Str. Dristorului, nr. 3, bl A21, sc 2, ap.22
t: 0727.832.495// e: cristi.fekete@yahoo.com

autorizarii lucrarilor solicitate intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

1.3 Surse documentare

Surse de documentare au fost: PUG – ul orasului Bucuresti (actualizat), Regulamentul local de urbanism aferent PUG -ului, PUZ Coordonator Sector 6, Certificatul de Urbanism 951/1064 din 08.10.2025.

2. Incadrarea in zona

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Terenul si constructiile studiate se afla in intravilanul Mun. Bucuresti, pe str. Govodarva nr. 8. Accesul auto si pietonal se face din str. Govodarva.

2.1.2 Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior

REGIMUL JURIDIC:

Imobil format din teren intravilan, construit; inscris in CF cu nr. 240420 este proprietatea lui [redacted] conform act notarial nr. 2435 din 10/12/2020 si este compus din teren cu S= 400.00 mp (din acte), 392.00 mp (din masuratori), constructie C1 – locuinta Subsol partial+ parter cu Sc = 61.00 mp si C2- anexa parter, cu Sc.= 30.00 mp; categoria folosinta – curti constructii

Imobilul a fost intabulat in Cartea funciara nr. 240420 cu Incheierea nr. 107472/11.12.2020 (conventie).

Imobilul nu se afla pe lista de monumente istorice actualizata in 2015 sau la mai putin de 100 m fata de imobilele aflate pe aceasta lista.

REGIMUL ECONOMIC:

Situatia actuala: teren construit – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime parter. Constructie si teren in suprafata de 400.00 mp (din acte), 392.00 mp (din masuratori).

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul se afla situat in zona L2a – locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate inafara zonei protejate. POT maxim 45%, CUT maxim pentru inaltime P+1= 0,9, pentru P+2= 1,3; in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip « B » a municipiului București.

REGIMUL TEHNIC:

Imobilul se află situat în subzona imobilul se afla situat in zona L2a – locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate inafara zonei protejate.

POT maxim 45%, CUT maxim pentru inaltime P+1= 0,9, pentru P+2= 1,3; in cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se dispun in functie de caracterul strazii; in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se

dispun astfel: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective; retras fata de aliniament cu minim 4,00 m pe strazi de categ. III si 5,0m pe strazi de categ. II si I; retras fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 6,0 m carosabil cu trotuare de 1,5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,0 m; in cazul loturilor putin adanci se *accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.*

Circulatii si accese: parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct.

Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci inafara circulatiilor publice.

Inaltimea maxima admisa: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile/ restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp. in cazul taierii unui arbore se vor planta in compensare alti 10 arbori pe terenul propriu, iar in cazul in care nu exista aceasta posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafata de teren indicate de catre Administratia Lacuri Parcuri si Agreement Bucuresti sau de Primaria Sectorului 6.

Imprejmuiri: imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,0 m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu; spre limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi opace cu inaltimi de maxim 2,50m.

Se permite realizarea lucrărilor de demolarea constructiilor existente C1, cu regim de inaltime S partial+P, C2- cu regim de inaltime parter si construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S partial+P+1 E, refacere imprejmuire teren, după expertizarea prealabilă a situației existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate, respectiv în baza 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 a terenului și modul de ocupare al terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând următoarele condiții:
- se vor menține părțile din construcția existentă care sunt proprietate comună și sunt folosite în comun cu ceilalți proprietari (inclusiv coloanele de instalații și ventilații), fără

- a fi afectate;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a camerelor de locuit;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Organizarea de șantier se va realiza integral în incinta proprietății.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la servitutea de vedere.

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.

2.1.3 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru amplasarea functiunii propuse.
- Studiul Geotehnic: terenul nu prezinta conditii speciale de fundare.
- Expertiza tehnica :- interventiile asupra constructiilor existente nu afecteaza rezistenta si stabilitatea constructiilor invecinate.

3. SITUATIA EXISTENTA

Fondul construit din zonă este compus majoritar din locuințe individuale sau bifamiliale cu regim redus de înălțime (P, P+1, P+1+M), edificat pe loturi rectangulare, de dimensiuni medii, cu o dispunere variabilă a clădirilor față de limitele laterale, ceea ce determină o imagine urbană eterogenă, dar cu potențial de coerență prin intervenții controlate.

Imobilul analizat este situat pe strada Govodarva, într-o zonă cu caracter rezidențial consolidat, specific cartierelor dezvoltate etapizat în perioada postbelică, în cadrul Sectorului 6 al Municipiului București. Construcția existentă are regim de înălțime parter, fiind amplasată pe limita laterală de proprietate, conform practicilor constructive din epocă, în oglindă cu imobilul învecinat, care are regim P+pod și prezintă un front comun (median).

Imobilul este format din teren în suprafața de 400 mp (din acte), 392.00 mp (din măsuratori) și construcțiile C1 cu suprafața construită la sol de 61.00 mp și C2 cu suprafața construită de 30.00 mp. Construcția C1 are funcțiunea de locuință unifamilială și are calcan comun, pe toată lungimea construcției, pe latura sud-vestică. *Din punct de vedere arhitectural* aceasta nu are o estetică plăcută: camerele de locuit sunt subdimensionate față de normele actuale de locuire și au o înălțime liberă mică; în raportul dintre plin și gol primează plinul; spațiile de locuit nu au iluminare adecvată și sunt subdimensionate; tencuiala este deteriorată și tamplăria exterioară este degradată; de asemenea șarpanta și învelișurile sunt într-o stare avansată de degradare. Construcția C2 are funcțiunea de anexă gospodărească și se află într-o stare avansată de degradare. Gardul de la strada are o înălțime mică, este inestetic și nu respecta normele în vigoare cu privire la închiderile stradale.

Funcțional, clădirea este împartită astfel:

- Vestibul acces principal, baie, bucatărie, vestibul acces secundar, living, dormitor.

Din punct de vedere structural construcțiile au fost edificate astfel:

- Fundații continue din beton armat;
- Suprastructura compusă din pereți autoportanți de cărămidă plină, planșee de lemn;

- Inchiderile perimetrare sunt realizate din caramida plina, cu grosimea de aproximativ 30 cm;
- Compartimentarile interioare sunt realizate din pereti neportanti din caramida;
- Sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla.

3.1 ACCESIBILITATEA

Accesul auto se face din strada Govodarva, si are latimea de 4.00 m.

Accesul pietonal se face tot din strada Govodarva.

3.2 SUPRAFATA, LIMITE, VECINATATI

Terenul pe care se afla amplasat imobilul are o forma poligonala. Suprafata studiata este de 400.00 mp (din acte), 392.00 mp din masuratori.

Terenul analizat are calcan partial pe latura sud vestica; limita Nord-Vestica, stradala, este inchisa cu un gard metalic, cu soclu si stalpi din beton armat, cu poarta pietonala metalica si separat poarta auto dubla, metalica.

Pe teren este edificata constructia C1, cu regim de inaltime Sp+P si constructia C2, cu regim de inaltime P, avand numar cadastral 240420.

Constructia C1 este alipita la calcan pe toata lungimea acesteia pe latura Sud- Vestica (lotizari anterioare cu constructii tip duplex), iar constructia C2 este alipita la calcan pe laturile Sud- Vestica si Sud- Estica.

Vecinati:

NE- teren proprietate privata, Nr. Cad. 207580

SE- teren proprietate privata, Nr. Cad. 244353

SV- teren proprietate privata, Nr. Cad. 206680

NV- Str. Govodarva

Bilant teritorial :

S teren- 400.00 mp (din acte); 392.00 mp (masurata)

S construita la sol- 91.00

S desfasurata- 91.00 mp

POT- 22.75 %

CUT- 0,23

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE, SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Imobilul, proprietate privata a lui _____ este compus din teren in suprafata de 400.00 mp (din acte) si 392.00 (din acte), categoria de folosinta „curti - constructii”, avand numar cadastral 240420 si constructie C1 – locuinta Subsol partial+ parter cu Sc = 61.00 mp si C2- anexa parter, cu Sc.= 30.00 mp

3.4 CARACTERUL ZONEI

3.4.1. Încadrare urbană

1. Încadrare urbană

Strada Govodarva este situată în Sectorul 6 al Municipiului București, într-o zonă urbană mixtă, în vecinătatea cartierelor Militari și Drumul Taberei, între artere importante precum Bd. Timișoara și Bd. Iuliu Maniu. Această poziționare plasează strada într-o zonă de tranziție între areale rezidențiale și zone cu funcțiuni mixte, inclusiv comerciale,

industriale reconvertite și dotări publice.

Această parte a orașului a trecut în ultimele două decenii printr-un proces semnificativ de transformare urbană, cu multiple intervenții asupra fondului construit, în paralel cu dezvoltarea infrastructurii rutiere și edilitare.

3.4.2. Caracterul zonei

Zona are un caracter predominant rezidențial, dar cu inserții funcționale mixte, reflectând o etapizare diferită a dezvoltării urbane:

- pe aliniamentele interioare (precum strada Govodarva), predomină locuințele individuale și colective mici (P, P+1, P+1+M, ocazional P+2);

- în apropiere, pe axele majore (Bd. Timișoara, Valea Cascadelor), se regăsesc ansambluri rezidențiale noi (P+6 – P+10), funcțiuni comerciale și servicii (marketuri, showroom-uri, spații logistice reconvertite).

Această configurație generează un caracter urban divers, dar cu tendințe de omogenizare funcțională în favoarea rezidențialului, cu presiuni crescânde asupra fondului construit vechi și a reglementărilor urbanistice.

3.4.3. Fondul construit

Fondul construit existent pe strada Govodarva este etajabil redus, cu regimuri de înălțime variind între P și P+1+M, în proporție majoritară constituit din locuințe individuale sau bifamiliale, construite începând cu anii 1960–1980, în sistem semi-cooperatist sau privat.

Clădirile au fost edificate pe loturi medii, cu retrageri variabile față de aliniamentul stradal și o densitate urbană moderată. În unele cazuri, se observă **supraconstruiri sau extinderi neautorizate, fapt ce a dus la un peisaj urban fragmentat, cu niveluri diferite de coerență arhitecturală.**

3.4.4. Starea clădirilor

Starea generală a clădirilor este medie, cu numeroase construcții care necesită renovări majore sau înlocuire. Multe imobile au fost modificate prin reabilitări parțiale, fără un control unitar asupra aspectului arhitectural. Se remarcă o tendință de înlocuire a clădirilor vechi cu locuințe moderne de tip P+1+M sau P+2E, realizate de dezvoltatori privați.

3.4.5. Tendințe de dezvoltare

Strada Govodarva se află într-un areal urban aflat sub presiune imobiliară moderată spre ridicată, datorită:

- apropierii de stații de metrou (precum Gorjului sau Lujerului) și de facilități comerciale;

- prețurilor încă accesibile comparativ cu alte zone din vestul Capitalei;

- cererii crescute pentru locuințe în zone semicentrale, dar liniștite.

Astfel, se conturează tendința de înnoire a fondului construit prin dezvoltări

punctuale (inserarea de locuințe colective mici, înlocuirea clădirilor individuale vechi), cu posibile riscuri de aglomerare necontrolată în lipsa unor reglementări clare și coerente prin PUD-uri.

3.4.6. Accesibilitate și infrastructură

Accesul auto pe strada Govodarva este asigurat printr-o rețea secundară de străzi asfaltate, cu lățimi variabile ale carosabilului, uneori insuficiente pentru circulația în ambele sensuri. Parcarea se realizează predominant pe spațiul public, adesea cu dificultate.

Accesul la transportul public este facil, strada aflându-se la distanțe pietonale mici față de artere majore dotate cu mijloace de transport în comun (autobuz, tramvai și metrou). De asemenea, infrastructura pietonală este prezentă, dar neuniformă și, în unele locuri, necorespunzătoare (trotuare înguste, deteriorate sau blocate de autovehicule).

Rețelele edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, internet) sunt existente și funcționale, însă unele sunt îmbătrânite sau subdimensionate în raport cu cererea actuală, necesitând modernizări în paralel cu dezvoltarea fondului construit.

3.4.7. Spații verzi și echipare urbană

Strada nu beneficiază de spații verzi publice sau parcuri în imediata vecinătate, dar accesul la acestea este posibil în zona Bd. Timișoara – Valea Cascadelor. Dotările publice (școli, grădinițe, centre medicale) se află în proximitate, dar nu direct pe strada Govodarva. Zona este parțial echipată, iar investițiile recente indică o tendință de consolidare a infrastructurii de cartier.

4. REGLEMENTARI

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, constă în demolarea construcțiilor existente C1- S+P, C2- P și construirea locuinței unifamiliale S parțial +P+1E. De asemenea, se dorește refacerea împrejurimilor, în special închiderea străzii.

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia

- Construcția se amplasează în interiorul parcelei, respectând regimul de înălțime al zonei și identitatea urbanistică care se prefigurează în zona.
- Funcțiunea de locuință unifamilială se încadrează în funcțiunile admise.
- Se vor asigura două locuri de parcare în interiorul parcelei.

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (edificabil): noua construcție va fi amplasată astfel pe parcelă (față de limitele de proprietate):

- nord est: retragere 4.20 ml;
- sud est: parțial alipit la calcan- corp C2; retragere 6.85- corp C1
- sud vest: retragere alipit la calcan;
- nord vest: retragere 5.00 ml (se pastrează aliniamentul existent).

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului:

- POT propus este de 43.20%.
- CUT propus este de 0.76

SUPRAFATA PARCELA STUDIATA – 400.00mp

SUPRAFATA CONSTRUITA – 173.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA – 305.00 mp (din care 57.70 mp subsol tehnic)

SUPRAFATA SPATIU VERDE – 135.00 mp

SUPRAFATA PAVATA PENTRU AUTO – 25.00 mp

SUPRAFATA PAVATA ALEI PIETONALE – 62.00 mp

H max. coama aprox.- 9.00 ml

d) accesele auto si pietonale:

- atat accesul auto cat si cel pietonal se vor efectua din strada Govodarva;
- pentru accesul auto se vor asigura o intrare printr-o poarta auto metalica,
- accesul pietonal se va efectua pe o poarta metalica de 1,00 m latime.

e) conformarea arhitectural volumetrica:

- stilul arhitectural adoptat este unul modern, caracterizat prin linii simple, clare, curate, in registre verticale si orizontale;
- forma in plan a casei este un paralelipiped dreptunghic, cu latura mica spre strada si accesul principal pe latura scurta, spre strada. Imobilul este compus din 2 volume adiacente, unul cu regim de inaltime Sp+P+1E, celalalt Sp+P, care se continua cu o terasa acoperita

Se vor folosi tonuri neutre, deschise, in combinatie cu placari cu caramida aparenta ;

- zonele vitrate sunt generoase atat pentru zonele de zi cat si pentru cele de noapte ;

-inchiderea casei este de tip sarpanta in 4 ape, atat pentru volumul Sp+P+1 E, cat si pentru cel Sp+P

- pe zona posterioara a casei regasim o terasa acoperita cu acces direct in zona de zi ;

- distribuirea functiunilor pe nivele este urmatoarea : parter – este reprezentat de zonele de zi : living, bucatarie, spatiu tehnic, grup sanitar, dormitor si zona de acces generoasa cu casa scarii ; etaj 1 – dormitor matrimonial cu dressing si baie, 1 dormitor oaspeti cu baie , hol si casa scarii

f) elemente de structura:

- structura constructiei va fi metalica, cu profile metalice din otel galvanizat;
- acoperirea va fi de tip sarpanta, cu grinzi zabrelite metalice, cu invelitoare din tabla;

- spatiile vitrate vor fi din tamplarie PVC si geam termoizolant ;.

g) amenajarea terenului:

- spatiul pavat din incinta, implicit zona de parcare, va fi placat cu placi din piatra naturala;

- in jurul casei va fi amenajat un trotuar de garda de aproximativ 100 cm, in zona unde nu exista terasa ;

- imprejmuirea terenului va fi dublata de un gard viu de protectie impotriva prafului si a zgomotului ;

- gardul dinspre strada va fi semitransparent, cu soclu din beton de 45 cm inaltime ;

- spatiul ramas liber de constructii si alei va fi plantat cu gazon special si vor fi plantati copaci si/sau pomi fructiferi si arbusti decorativi ;

- vor fi amenajate sisteme de preluare a apelor pluviale de pe suprafata parcelei si

de directionare a acestora catre sistemul public de canalizare.

h) retele edilitare:

- alimentarea cu gaze se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în zona, conform soluției administratorului de rețele.
- alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin racord la rețeaua existentă, conform soluției administratorului de rețele.
- alimentarea cu apă se va rezolva prin racord la rețeaua existentă.
- canalizarea se va rezolva prin racord la rețeaua existentă pe strada Govodarva.

g) regimul economic:

Investiția va fi total suportată de către beneficiar.

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Clădirea existentă este veche, cu o stare tehnică medie spre precară, necorespunzând în totalitate exigențelor actuale privind siguranța structurală, eficiența energetică și confortul funcțional. În acest context, intervenția propusă – demolare și construirea unor noi imobile care să satisfacă cerințele de exigență impuse de lege și a nevoilor beneficiarilor- urmarește :

- respectarea regimului de construire învecinat, păstrând caracterul unitar al frontului comun construit pe limită;
- încadrarea volumetrică armonioasă în contextul străzii, printr-o arhitectură contemporană discretă, dar integrată.

Având în vedere faptul că în imediata vecinătate se regăsesc construcții cu regim de înălțime echivalent sau superior celui propus (ex. P+1+M, P+2), iar lotul analizat are dimensiuni și adâncime care permit organizarea funcțională coerentă, se consideră că intervenția se încadrează în tendințele naturale de evoluție a fondului construit din zonă.

Totodată, proiectul contribuie la:

- îmbunătățirea aspectului arhitectural al zonei, prin eliminarea unei construcții degradate și integrarea uneia noi, de calitate superioară;
- revitalizarea fondului construit existent, fără creșteri de densitate care să afecteze echilibrul urban;
- utilizarea eficientă a infrastructurii existente (rețele edilitare, transport public, dotări urbane).

Prin această intervenție, documentația PUD propusă urmărește adaptarea reglementărilor urbanistice la realitățile constructive și sociale actuale, fără a produce un impact negativ asupra vecinătăților sau a caracterului general al zonei.

Poziționarea favorabilă, proximitatea față de artere majore de circulație, infrastructura urbană deja existentă, precum și cererea constantă din partea unei populații

tinere, educate și cu venituri peste medie, justifică necesitatea adaptării reglementărilor locale prin intervenții punctuale de tip **PUD**.

Acestea pot permite:

- utilizarea eficientă a terenurilor disponibile;
- încadrarea noilor construcții în țesutul urban existent, fără afectarea caracterului general al zonei;
- diversificarea tipologiei locuințelor (individuale, colective mici, locuințe duplex etc.);
- optimizarea dotărilor și echipamentelor edilitare prin investiții corelate cu noile dezvoltări.

În acest sens, propunerea prezentată prin PUD răspunde unei nevoi reale a pieței imobiliare locale, contribuind la procesul de revitalizare și consolidare a unei zone urbane cu potențial ridicat, dar cu un fond construit parțial învechit. Totodată, documentația respectă principiile dezvoltării durabile, ale integrării armonioase în context și ale optimizării calității vieții urbane pentru noii și actualii locuitori.

Investitia va fi complet suportata de catre beneficiar.
Nu sunt masuri deosebite de luat in continuarea PUD.

Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei, aprobarea PUD, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatatilor.

Intocmit de,
Arh. Urb. Marcu Mihnea Vasile

Arh. Dinescu Ioana Alina





Nr. 957/106 A din 08.10. 2025

Ca urmare a Cererii adresate de

reprezentati de

cu domiciliul / sediul în județul __, municipiul / orasul / comuna **București**, satul / sectorul __ 6 __, cod poștal __, str. nr. __, bloc __, scara __, etaj __, ap. __, telefon / fax __, e-mail __, înregistrată la

nr. 60998 din 21.07.2025

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal __ __, str. **Govodarva** nr. **8**, bloc __ __, scara __ __, etaj __ __, ap. __ __ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public

sub nr. 2435/10.12.2020.

soți, dețin construcțiile C1 - locuință - număr cadastral 240420-C1, C2 - anexă - număr cadastral

240420-C2 și teren în suprafață de 400 mp - suprafața măsurată de 392 mp, număr cadastral 240420, situat în str. Govodarva nr. 8.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 240420 cu Încheierea nr. 107472/11.12.2020 (convenție).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Govodarva - 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 400 mp - suprafața măsurată de 392 mp.

Se solicită: demolare construcții existente C1-S+P, C2-P și construire locuință unifamilială Sparțial+P+1E, refacere împrejurimi teren.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate. P.O.T. maxim = 45%;

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 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 - corp C1 și corp C2, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Spațial+P+1E, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+IE = 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 construcției 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.

Se permite refacerea împrejurimii terenului astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate de gard viu; gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

Nr. înreg. 60998 din 21.07.2025

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.

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.

În conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11, alin. (1) Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3, alin. (1), lit. b):

a) reparații la înpremuiri, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

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 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/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI 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; acordul proprietarilor clădirii cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acesteia;
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.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice România 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

Alte avize / acorduri:

☒ aviz de conformitate

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,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Dimtrie Mitrache

Achitat taxa de 10,00 lei, conform O.P. nr. - din 21.07.2025

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

Nr. înreg. 60998 din 21.07.2025

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 60998 din 21.07.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Govodarva nr. 8, sector 6, Bucuresti



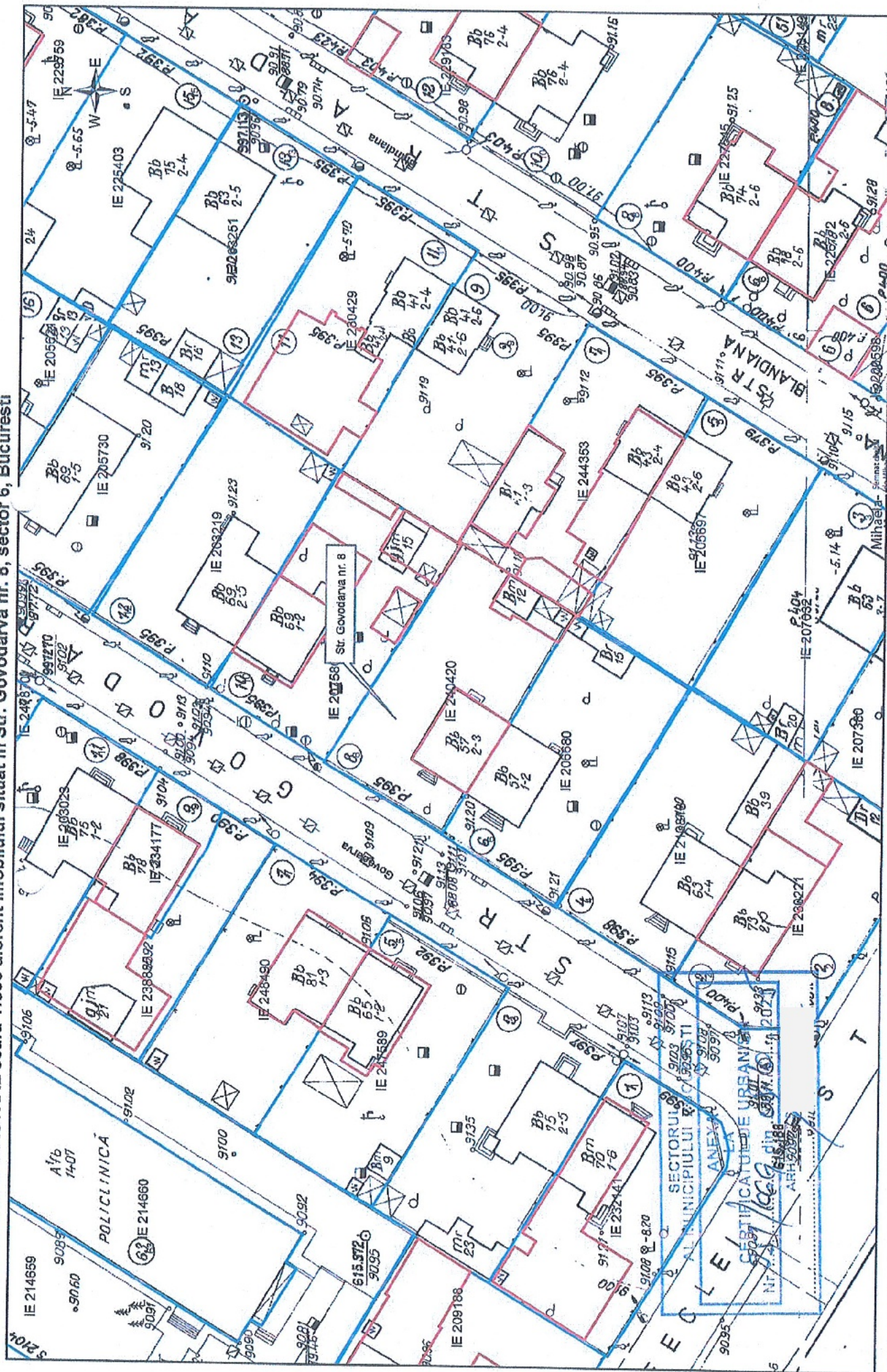
documentatii cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Septimia
Radu

CCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Govodarna nr. 8, sector 6, Bucuresti



documentati cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Septimia
Radu

Septimia Radu
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu

OCP1 Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu