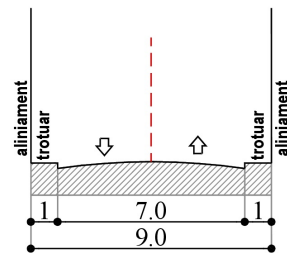


PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT

PROFIL STRADAL
CF. PUZ SECTOR 6
STRADA TUFANELELOR
SECȚIUNE A-A', SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Criteriu	PUZ SECTOR 6 UTR L3a	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren	267	267	267	267
Suprafață circulații teren cedat	-	-	-	-
Suprafață teren rămas	-	-	-	-
P.O.T. (teren inițial)	-	-	34.00%	34.00%
C.U.T. (teren inițial)	-	-	0.60	0.60
Suprafață construită (Sc)	-	-	90.78	90.78
Suprafață desfășurată (Sd)	-	-	161.4	161.4
P.O.T. (teren rămas)	45%	-	34.00%	34.00%
C.U.T. (teren rămas)	1.3	-	0.60	0.60
Rh maxim	P+3E-P+4E	-	P+1E	P+1E
H cornișă / atic	-	-	7.60	7.60
H max (m)	-	-	7.60	7.60
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20.00%	20.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	53.40	53.40
Număr unități locative estimate	-	-	1	1
Număr locuri de parcare estimate	-	-	2	2

PUD STRADA PARALUTELOR NR. 11D
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NR. CAD. 227326

REGLEMENTARI URBANISTICE, Sc. 1:500

Scara grafica 1:500
1cm pe plan=5m pe teren

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
- CONTUR CLADIRI EXISTENTE
- ALINIAMENT STRADAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE INDIVIDUALA
- LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI CONEXE
- ZONE VERZI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE
- GOSPODARIE COMUNALA, PUNCT TERMIC
- PARCARE AUTO
- TEREN VIRAN / NEAMENAJAT

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE

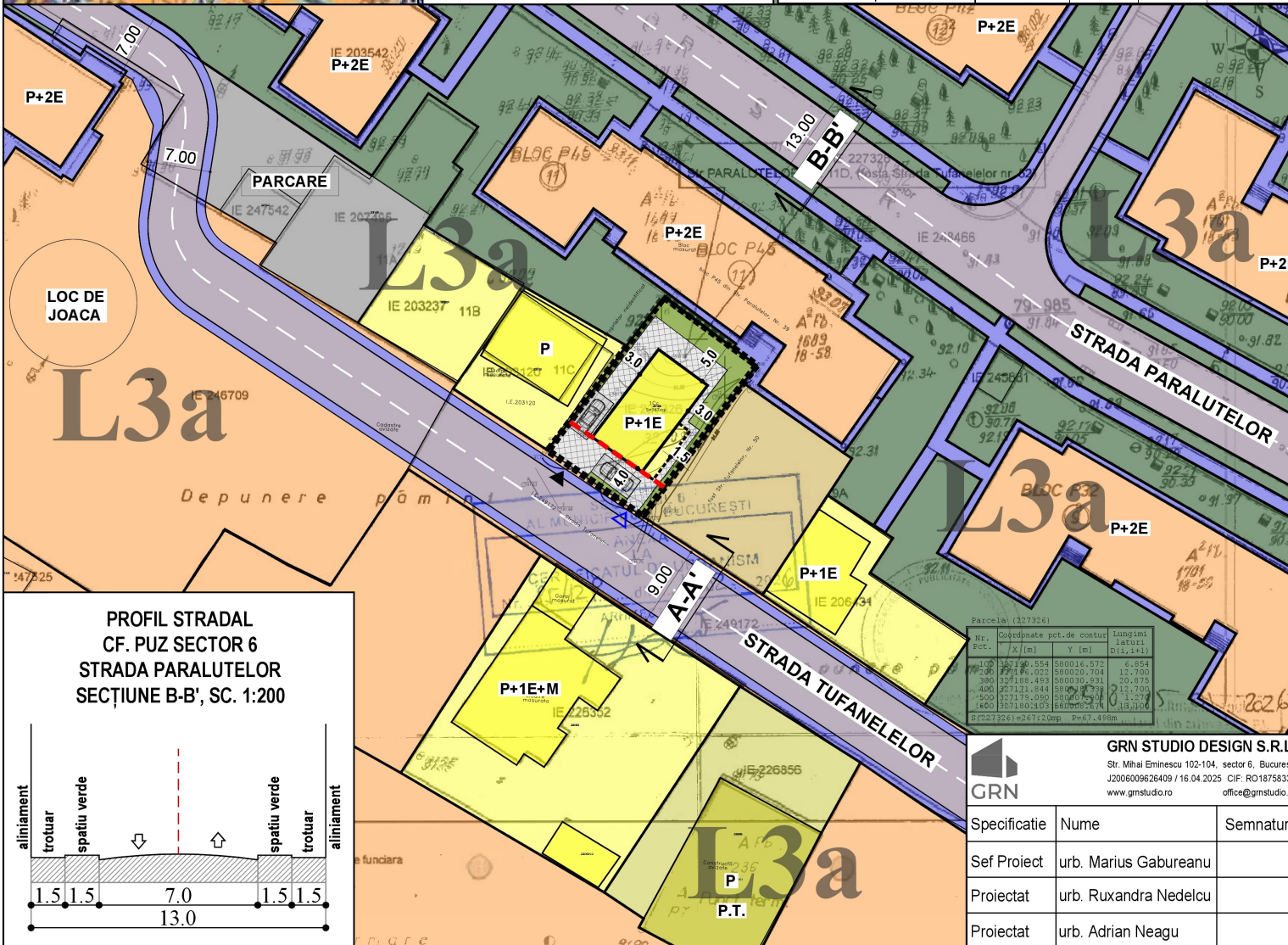
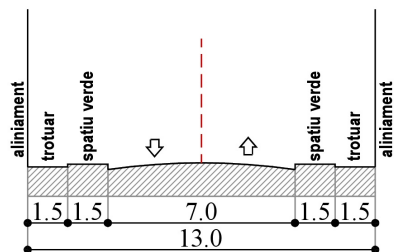
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE

- CONTUR EDIFICABIL LOCUINȚA PROPUSĂ, P+1E
- CONTUR BALCON ETAJ 1
- RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIMATE IN COTE MINIME
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES PIETONAL PE TEREN
- ZONE VERZI PROPUSE PE TEREN
- AMENAJARE CURTE
- LOC DE PARCARE IN INCINTA
- ALINIAREA CLADIRILOR

NOTĂ:

- Indicatorii urbanistici: CUT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 283/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei. În afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată" și prevederilor Anexei la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022;
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth;
- Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 267 mp, NC 227326

PROFIL STRADAL
CF. PUZ SECTOR 6
STRADA PARALUTELOR
SECȚIUNE B-B', SC. 1:200

Nr. Parcela	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitudi
1	554 580016.572	6.854
2	554 580020.704	12.100
3	493 580030.931	20.875
4	444 580040.678	21.700
5	371 580050.678	11.272
6	160 580060.678	18.200

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti
J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.roPUD STR. PARALUTELOR NR. 11D,
BUCUREȘTI, SECTOR 6, NC 227326
LOCUINȚA UNIFAMILIALA P+1E

Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		
Proiectat	urb. Adrian Neagu		
Nr. Proiect	579/2026	Data	06.2026
Faza	P.U.D.	Scara	1/500
Nr. Plansa	U - 04		

ILUSTRARE VOLUMETRICA - VEDERE LA NIVELUL OCHIULUI

VEDERE de la SUD-VEST spre NORD-EST



VEDERE FRONTALA CU ACCESUL PE TEREN



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu 102-104, sector 6, Bucuresti J2006009626409 / 16.04.2025 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect	PUD STR. PARALUTELOR NR. 11D, BUCUREȘTI, SECTOR 6, NC 227326 LOCUINȚA UNIFAMILIALA P+1E			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar				
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		Titlu Plansa	ILUSTRARE VOLUMETRICA			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 579/2026	Data 06.2026	Faza P.U.D.	Scara 1/500	Nr. Plansa U - 06

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E

Strada Părluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București.

MEMORIU JUSTIFICATIV

Beneficiar:

Proiectant: **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Data actualizare: **Iunie 2026**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Nr. proiect: **579/2026**



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J2006009626409/16.04.2025 CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E

Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6

Construire locuință unifamilială, P+1E

Amplasament:

Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București

Beneficiar:

sector 6, București

Proiectant:

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, ap. 10, sector 2, București

Nr. proiect:

579/2026

Data inițială:

Iunie 2026

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E

Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București

BORDEROU

ACTE/ DOCUMENTE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Imputernicire
- Copie CUI
- Certificat de urbanism și planuri anexă
- Act de proprietate, cadastru, extras cf, ridicare topografica, studiu geotehnic

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV	1 ex
----------------------	------

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 ex
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	1 ex
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	1 ex
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 ex
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	1 ex
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	3 ex
U-04A	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 ex
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 ex
U-06	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	sc. 1:500	1 ex

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E

Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București

CUPRINS MEMORIU

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului;
- Inițiator (beneficiar);
- Elaborator (proiectant, subproiectant, colaboratori);
- Data elaborării.

Obiectul lucrării – prevederi temă program.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate - Prevederi P.U.Z. Coordonator aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prezentare zonă studiată (amplasament / ansamblu):

- Accesibilitatea la căile de comunicație;
- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- Destinația clădirilor;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- Adâncimea apei subterane;
- Parametru seismici caracteristici zonei (zond, grade Ks, Tc ϕ);
- Echiparea existentă.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- Capacitatea, suprafața desfașurată;
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);
- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- Profiluri transversale caracteristice;
- Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului);
- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. CONCLUZII



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J2006009626409/16.04.2025 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, P+1E

Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București

LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius Găbureanu	
Proiectat:	Urb. Ruxandra Nedelcu Urb. Adrian Neagu	

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	PUD STRADA PĂRĂLUȚELOR NR. 11D, SECTOR 6 Construire locuință unifamilială, în regim de înălțime P+1E. Strada Părăluțelor nr. 11D, nr. cadastral 227326, sector 6, București
Suprafața teren:	267 mp
Beneficiar:	
Proiectant:	SOCIETATEA GRN STUDIO DESIGN S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București J2006009626409 / 16.04.2025 RO18758335 e-mail: office@grnstudio.ro
Data elaborării:	Mai 2026 (actualizare iunie 2026)
Faza de proiectare:	PUD
Proiect nr.:	579/2026

Obiectul lucrării:

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului cu adresa poștală **Strada Părăluțelor nr. 11D, sector 6, București**, teren cu o **suprafață măsurată de 267,00 mp**. Pe teren nu există clădiri edificate pe acesta. Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 85/12P din data 16.02.2026 s-a cerut construirea unei locuințe unifamiliale. Înălțimea clădirii va fi P+1E.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București sector 6 și planurilor cadastrale aferente anexe la certificatul de urbanism, scara 1:2000 și 1:500.

Lucrarea de față este elaborată cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către Beneficiar.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu poate modifica documentațiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6:

Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poștală strada Părăluțelor nr. 11D, se află localizată în partea vestică a limitei administrative a Sectorului 6 între bulevardul Iuliu Maniu la sud și bulevardul Uverturii, la nord.

- Concluzii din documentații deja elaborate:

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin 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 amplasamentul ce face obiectul prezentei reglementări urbanistice este situat în subzona L3a – subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; enclavele de lotizări existente menținute sunt considerate funcțional și urbanistic similar subzonei UTR L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P–P+2 niveluri situate în afara zonei protejate unde POT maxim = 45%; CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren.

Imobilul are numărul cadastral 227326 și se află în zona fiscală C.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Prezentare zonă studiată.

- Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul din strada Părăluțelor nr. 11D poate fi accesat pietonal atât din strada Tufănelelor, latura sud-vest a terenului dar și din latura din nord-est a terenului.

Accesul auto pe teren se face din partea de sud-vest a terenului din domeniul public, strada Tufănelelor - arteră de circulație de categoria a IV-a.

- Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața terenului este de 267 mp și nu este ocupată cu construcții. Terenul are o formă rectangulară.

Limitele terenului:

Distanțele între colțurile terenului, pe latura din sud-est este de 20,87 m, pe latura din nord-est este de 12,70 m, pe latura din nord-vest este de 1,270 m + 13,100 m + 6,854 m iar pe pe latura din sud-vest este de 12,70 m.

➤ Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- **Nord-Est**, strada Părăluțelor nr. 11, bloc P45;
- **Sud-Est**, teren proprietate privată, strada Tufănelelor nr. 50;
- **Sud-Vest**, domeniul public, strada Tufănelelor;
- **Nord-Vest**, teren proprietate privată, nr. cad. 203120 și o parte din teren spre partea din spate, teren viran al blocului P45.

- Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Densitatea clădirilor în partea de nord-vest și nord-est este destul de mare, terenurile fiind ocupate de locuințe colective în mare parte, în schimb în partea de sud-est, sud și sud-vest ocuparea terenurilor este redusă, pe aceste terenuri situându-se o locuință, un punct termic și teren viran.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcțional ca o zonă în mare parte cu locuire colectivă cu P+2E dar există și câteva zone cu locuințe individuale inserate sporadic. Ca aspect urbanistic nu deranjează vizual și nici din punct de vedere al înălțimii, majoritatea fiind cu regimul P+1E sau P+1E+M.

- Destinația clădirilor:

Terenul este liber de construcții. Zona în care se propune inserția urbanistică este una de locuire colectivă și individuală.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Conform Extrasului de carte funciară nr. 134437/23.12.2025, terenul aparține domnului [redacted] căsătorit cu doamna [redacted]. Conform extrasului de plan cadastral emis în anul 2025, pe teren nu se află nici o construcție edificată pe acesta, terenul cu număr cadastral 227326.

Suprafața terenului este de 267 mp conform măsurători cadastrale și acte de proprietate. Terenul este situat în strada Părăluțelor nr. 11D și are folosința actuală curți-construcții.

- Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Elemente ale cadrului natural

Temperatura medie anuală a aerului este de 10°-11°C, cu medie lunară minimă de -3,2°C (ianuarie) și medie lunară maximă de +22°C (iulie); maxima absolută a atins valoarea de +41,5°C, iar minima absolută a fost de -33,1°C. Media cantitatilor anuale a precipitațiilor este de 501-600 mm.

Adâncimea de îngheț a regiunii în care se află amplasamentul este de 80-90 cm (conform STAS 6054-77).

Numărul de zile cu ninsoare: 20-25 zile/an.

Numărul de zile cu strat de zăpadă: 40-60 zile.

Directiile, frecvența și vitezele medii ale vânturilor:

- Nord-Est: frecvența 23,2%; viteză medie 3,5 m/s;

- Est: frecvența 12%; viteză medie 3,2 m/s;

- Sud-Vest: frecvența 8,1%; viteză medie 1,8 m/s.

Conform CR 1-1-3/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, s_k în N/m², pentru altitudini $A = 1000$ m, este de 2 N/m².

Conform CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, q în kPa, având IMR= 50 ani, este de 0,50 kPa.

Încadrarea obiectivului în zone de risc.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu prevederile legii nr. 575/11.2001 - Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a: zone de risc natural și cu prevederile ghidului GT006-97 - Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatare a construcțiilor, refacerea și protecția mediului.

Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 8₁, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

- Inundații: aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 100-150 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații.

- Alunecări de teren: zona în care se află amplasamentul cercetat, este caracterizată cu potențial scăzut de producere a alunecărilor, cu probabilitate „practic zero”.

Probleme de mediu

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați;
- Terenul nu se află în zonă construită protejată;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

- Echiparea edilitară existentă:

Amplasamentul studiat deține racord la rețelele existente de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Proiectul constă în construirea unei case cu funcțiunea locuință unifamilială, în regim de înălțime P+1E.

- Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Funcțiunea propusă:

- locuință unifamilială.

Amenajarea incintei:

- clădirea propusă în regim de înălțime P+1E;
- 2 zone de parcare auto cu necesarul a 2 locuri;
- spațiu verde amenajat.

- Capacitatea, suprafața desfășurată:

Clădirea propusă în suprafață desfășurată de 161,40 mp va fi desfășurată pe parter și etaj 1.

- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Clădirea propusă este amplasată astfel conform reglementărilor impuse prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat:

- Retragera față de aliniamentul stradal la distanța de **4,00 m**, în partea de sud-vest a terenului, pe alinierea impusă;
- Retragera față de limita laterală, din partea de nord-vest a terenului este de **3,00 m**;
- Retragera față de limita laterală, din partea de sud-est a terenului este de **3,00 m** iar retragera balconului de la etajul 1 față de limita de proprietate este de **1,50 m**;
- Retragera față de limita posterioară, din partea de nord-est a terenului este de **5,00 m**.

- Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul principal (auto și pietonal) se face din strada Tufănelelor de pe latura din sud-vest a terenului. Vor fi organizate 2 zone în interiorul parcelei, pentru staționare și garare a automobilelor cu acces auto direct din strada Tufănelelor, din partea de sud-vest a terenului.

Terenul studiat este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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 astfel:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism (plansa U - 04).

Parcarea și gararea autovehiculelor se va realiza în incinta proprie, la sol și vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de **20%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor păstra sau reloca în interiorul parcelei.

Măsuri pentru protecția mediului. Depozitarea deșeurilor menajere:

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevăderea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienti) îngropate/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

- Profiluri transversale caracteristice:

Conform caietului de profile de circulație aferent PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, profilul străzii Părăluțelor are lățimea de 13,00 metri și se menține la cel actual. Iar profilul străzii Tufănelelor are lățimea de 9,00 metri.

- Regimul de construire (suprafețe, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului):

Indicatori urbanistici propusi pt UTR L3a

- Suprafață totală teren în proprietate = 267,00 mp
- POT maxim cf. PUZ S6 = 45%
- **POT propus soluție = 34,00%**
- Suprafață amprentă clădire la sol = 90,78 mp
- CUT maxim cf. PUZ S6 = 0,9 mp ADC/mp teren
- **CUT propus soluție = 0,60 mp ADC/mp teren**
- Suprafață desfășurată = 161,40 mp
- Înălțimea maximă totală = 7,60 m
- Regim de înălțime = P+1E

Se propune o clădire cu regimul de înălțime parter și etaj 1, care va fi amenajată cu 2 zone de parcare auto (2 locuri de parcare) și un spațiu verde amenajat la sol. (așa cum este prezentat în planul de reglementări urbanistice aferent PUD strada Părăluțelor nr. 11D, planșa U - 04).

Bilanț teritorial suprafețe teren:

- Suprafață totală teren în proprietate = 267,00 mp
- Suprafață construită parter = 80,70 mp
- Suprafață construită etaj 1 = 80,70 mp
- Suprafață desfășurată = 161,40 mp
- Suprafață amprentă clădire la sol = 90,78 mp (34%)
- Suprafață circulații parcare platforme = 122,82 mp (46%)
- Suprafață spații verzi = 53,40 mp (20%)

- Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

- Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

- Canalizarea:

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

- Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

- Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

- Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

- Telefonie/internet:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zonă, pe baza avizelor specifice.

5. CONCLUZII

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în Certificatului de urbanism nr. 85/12P din 16.02.2026 pentru: construire imobil cu funcțiunea locuință unifamilială P+1E.

Întocmit:
urb. Marius Găbureanu



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 85/12P din 16.02. 2026

ÎN SCOPUL: construire locuință familială P+1E.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _ _ ,
municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _ _ , str. _____ nr. _____ bloc _____
scara _____ etaj _____ ap. _____ telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. 5318 din 16.01.2026 ,
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Părăluțelor
nr. 11D , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public _____ și a Extrasului de Carte funciară nr. 134437/23.12.2025, _____ și _____ soți, dețin imobilul (teren în suprafață de 267 mp, număr cadastral 227326) situat în str. Părăluțelor nr. 11D. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 227326 cu Încheierile nr. 85412/13.08.2025 (convenție) și nr. 104421/03.10.2025 (notare actualizare informații tehnice).

Accesul la imobil se realizează prin incinta imobilului identificat cu numărul cadastral 249172 - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6, iar accesul acestuia se realizează din artera de circulație str. Tufănelelor - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 267 mp.

Se solicită: construire locuință familială P+1E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. Enclavele de lotizări existente menținute vor fi considerate similar subzonei L2a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. **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 C.

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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** aprobat conform legislației în vigoare, 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+1E = 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 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 lucrărilor 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. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

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.

Notă: 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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI 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.

☒ acord unic

☒ 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 - S.C. URBAN S.A.

☐ 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; ☒ studiu geotehnic;

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism ar

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,

PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN

/ DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 11,00 lei, conform Chitanței nr. 087363 din 16.01.2026
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 19.02.2026

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 _____ 2026

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,

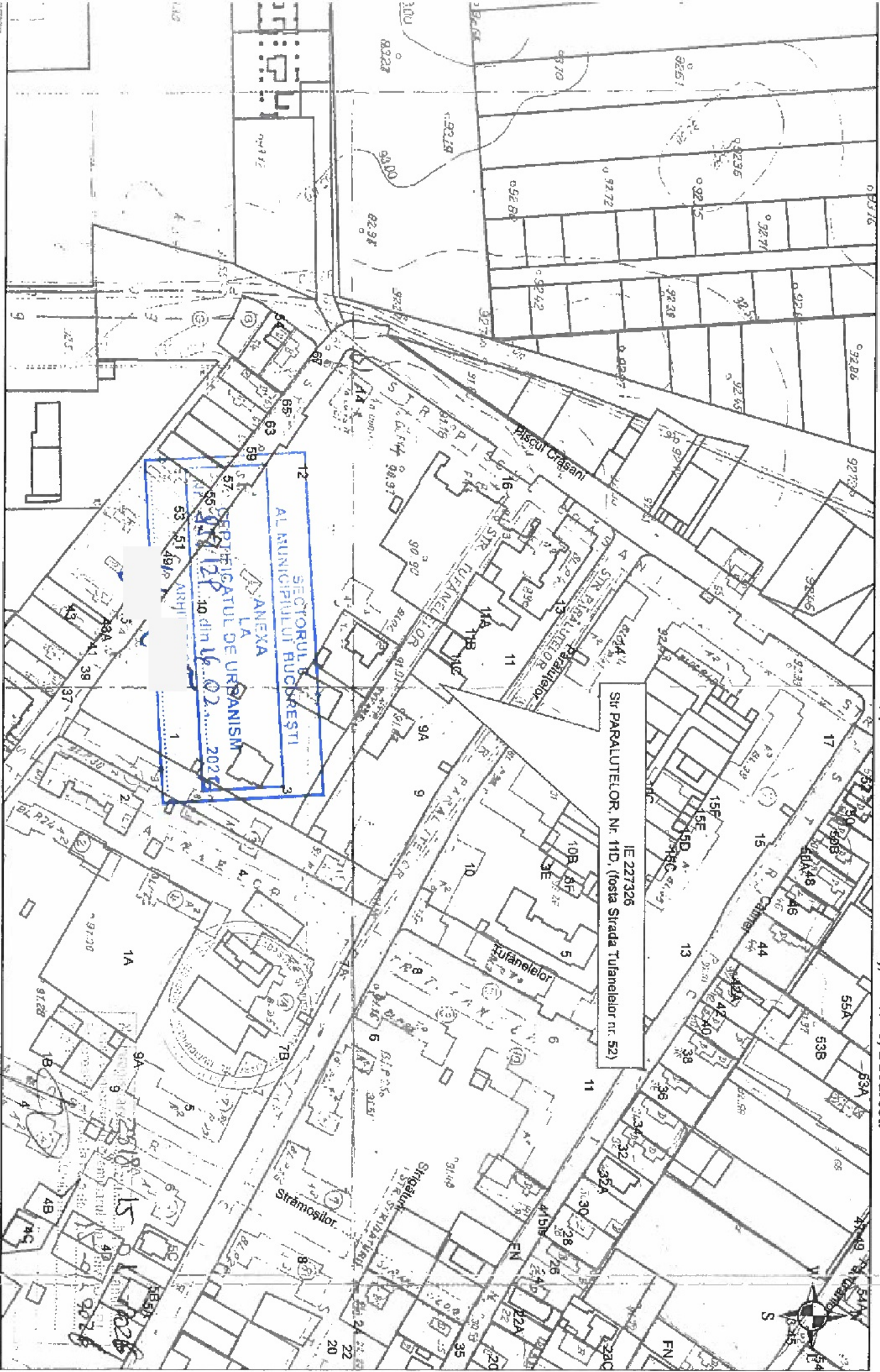
SECRETAR GENERAL,

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. 5318 din 16.01.2026



IE 227326
Str. PARALUTELOR, Nr. 11D, (fosta Strada Tufanelor nr. 52)

SECTIUNEA DE URBANISM
LA ANEXA
AL MUNICIPIULUI RUDESTI

96.06
96.16

07.57

92

2026

100

EXERCISE 1. ROMANIA

ctcr 1, ROMANIA