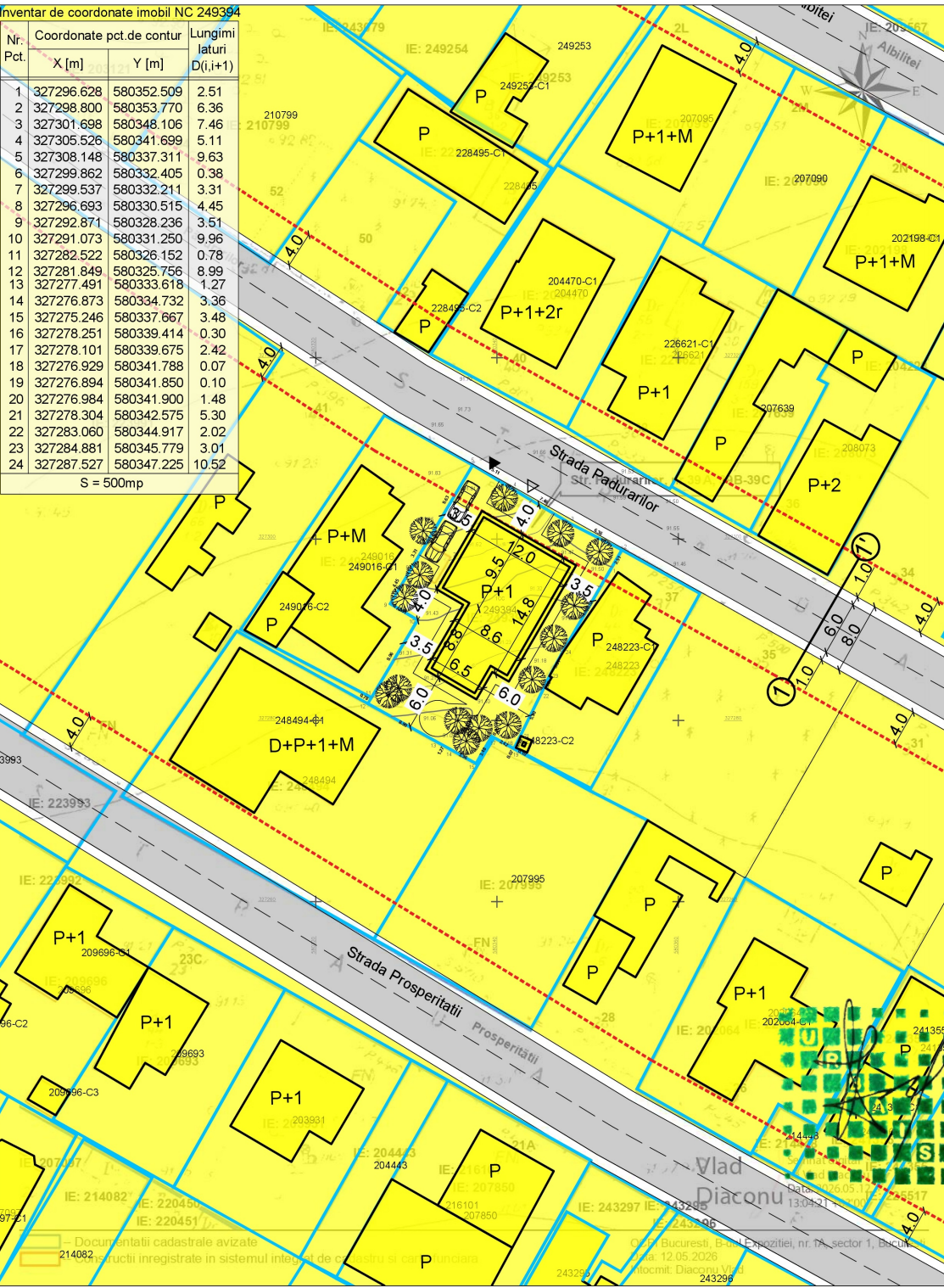


| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|---------------------------|------------|-------------------------|
|          | X [m]                     | Y [m]      |                         |
| 1        | 327296.628                | 580352.509 | 2.51                    |
| 2        | 327298.800                | 580353.770 | 6.36                    |
| 3        | 327301.698                | 580348.106 | 7.46                    |
| 4        | 327305.526                | 580341.699 | 5.11                    |
| 5        | 327308.148                | 580337.311 | 9.63                    |
| 6        | 327299.862                | 580332.405 | 0.38                    |
| 7        | 327299.537                | 580332.211 | 3.31                    |
| 8        | 327296.693                | 580330.515 | 4.45                    |
| 9        | 327292.871                | 580328.236 | 3.51                    |
| 10       | 327291.073                | 580331.250 | 9.96                    |
| 11       | 327282.522                | 580326.152 | 0.78                    |
| 12       | 327281.849                | 580325.756 | 8.99                    |
| 13       | 327277.491                | 580333.618 | 1.27                    |
| 14       | 327276.873                | 580334.732 | 3.36                    |
| 15       | 327275.246                | 580337.667 | 3.48                    |
| 16       | 327278.251                | 580339.414 | 0.30                    |
| 17       | 327278.101                | 580339.675 | 2.42                    |
| 18       | 327276.929                | 580341.788 | 0.07                    |
| 19       | 327276.894                | 580341.850 | 0.10                    |
| 20       | 327276.984                | 580341.900 | 1.48                    |
| 21       | 327278.304                | 580342.575 | 5.30                    |
| 22       | 327283.060                | 580344.917 | 2.02                    |
| 23       | 327284.881                | 580345.779 | 3.01                    |
| 24       | 327287.527                | 580347.225 | 10.52                   |

S = 500mp



## LEGENDA

## LIMITE

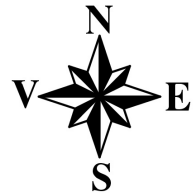
- Limita zona ce a generat PUD
- Limite cadastrale conform Geoportal O.C.P.I. Bucuresti
- Limita aliniament P.U.Z. Coordonator S6 - aprobat

## Zonificare functionala

- Cladiri existente
- Cladire propusa
- P+1E Regim de inaltime propus
- Zona locuinte individuale si functiuni complementare (L1a)
- Vegetatie medie/inalta
- Cota ce evidentiaza retragerile fata de aliniament, limite laterale si posterioare

## Circulatii

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- ▲ Acces carosabil
- △ Acces pietonal
- Locuri de parcare in incinta studiata (2 locuri)



## BILANT TERITORIAL

| NR. CRT | DENUMIRE                                                          | ZONA FUNCTIONALA - L1a            |     |            |      |             |     |
|---------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|------------|------|-------------|-----|
|         |                                                                   | EXISTENT conf. PUZ Coord. Sect. 6 |     | EXISTENT   |      | PROPOS      |     |
|         |                                                                   | mp                                | %   | mp         | %    | mp          | %   |
| 1       | SUPRAFATA TEREN                                                   | 500                               | 100 | 500        | 100  | 500         | 100 |
| 2       | SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL                                       | -                                 | -   | 10.2       | 2.04 | 184         | 37  |
| 6       | SUPRAFATA SPATII VERZI                                            | -                                 | -   | 456.8      | 91   | 150         | 30  |
| 7       | SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | -                                 | -   | 33         | 6.6  | 166         | 33  |
| 3       | SUPRAFATA DESFASURATA                                             | -                                 | -   | 10.2       | -    | 345         | -   |
| 4       | P.O.T. max.                                                       | 45%                               | -   | 2.04%      | -    | 45%         | -   |
| 5       | C.U.T. max.                                                       | 1.57                              | -   | 0.02       | -    | 1.57        | -   |
| 8       | Rhmax/Hmax                                                        | P+2E+M / 11.00 m                  | -   | P / 3.00 m | -    | P+1E / 7.00 | -   |

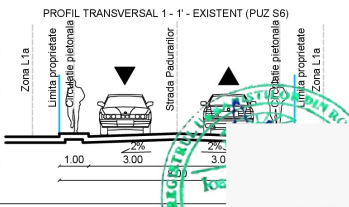
## NOTA SOLUTIE PROPUASA:

Amplasarea noii cladiri este propusa a fi facuta, in regim izolat pe lot, cu retragere fata de aliniament, limitele laterale si posterioare, in conformitate cu R.L.U. P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat.

S-a evitat amplasarea pe limita de proprietate cu nr. postal 37 deoarece calcanul generat de cladirea respectiva, va urmaresti limita de proprietate, aceasta retragandu-se fata de limita de proprietate, inspre strada, cu aproximati 90 cm.

Aliniamentul cladirii va fi la 4.0 m fata de limita de proprietate dinspre strada Padurarilor, retragerile laterale vor fi de 3.5 m (H/2 din inaltimea cladirii propuse), iar retragera posterioara va fi la 6.0 m fata de limita de proprietate.

Zona in care se afla terenul ce genereaza P.U.D. este intr-o continua dezvoltare, cu operatiuni cadastrale de alipire in vederea posibilitatilor de realizare a investitiilor private, atat prin locuinte colective cu regim mic de inaltime, cat si cu locuinte individuale izolate, iar din pe baza acestui context, investitiile dorita este de natura locuintelor individual izolate.



## URBAIS &amp; CO S.R.L.

Adresa: jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Viorei, nr. 40  
tel: +40726382880, e-mail: urbaisco@gmail.com  
CUI: 39545488, J29/1308/27.06.2018

## BENEFICIAR:

ADRESA: Jud. Ilfov, com. Chiajna, sat Rosu, drumul Bacriului, nr. 22, ap. 37

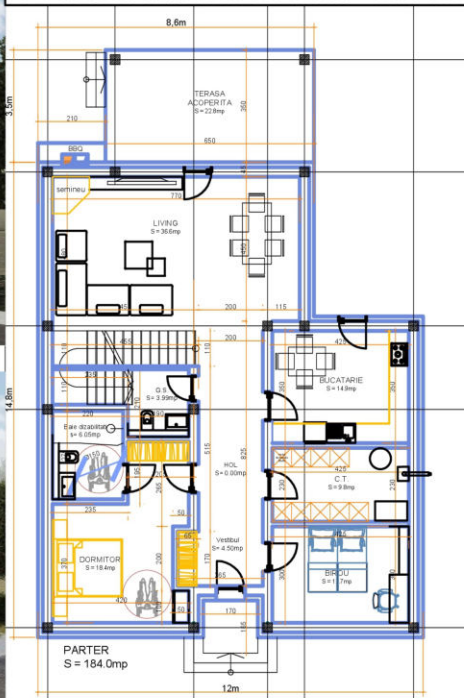
| Specificatie | Nume                  | Semnatura     | SCARA |
|--------------|-----------------------|---------------|-------|
| Sef proiect: | Urb. dipl. Suciu Ioan | Ioan Suciu    | 1:500 |
| Intocmit:    | Urb. dipl. Suciu Ioan | Augusta Suciu | 1:500 |
| Desenat:     | Urb. dipl. Suciu Ioan | Suciu Ioan    | 1:500 |

|                                                                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| PROIECT: ELABORARE P.U.D. PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN" | Nr. pr. UO107/26 |
| FAZA: P.U.D.                                                                                                                                                                    | U05              |

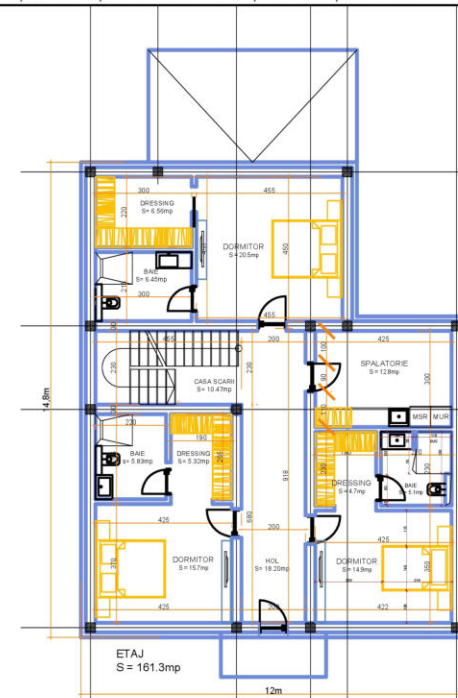
ADRESA: Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394; PLANSA: Reglementari urbanistice - zonificare functionala



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394



PARTIU ARHITECTURA - PLAN PARTER



PARTIU ARHITECTURA - PLAN ETAJ



DESFAȘURATA STRADALA



Observații:

Desfășurata stradală prezintă frontul existent al parcelelor vecine de pe Str. Padurarilor, în care este inserata propunerea noii cladiri.

În zona centrală este identificat terenul studiat, încadrat între proprietățile vecine (2 proprietati stanga / dreapta) cu insertia propusa

Construcțiile din vecinătate sunt preponderent locuințe individuale, cu regimuri de înălțime variabile (P, P+1, P+M).

Vegetația existentă (arbori și garduri) contribuie la caracterul verde al zonei.

În imaginile amplasate în partea stanga sus sunt prezentate simulări 3D ale clădirii propuse, iar în partea dreapta sus sunt prezentate partiurile de arhitectură orientative - nefinalizate complet, dar amprenta clădirii va respecta dimensiunile propuse și reglementările în vigoare.

URBAIS & CO S.R.L.

Adresa: jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Vioarei, nr. 40

tel: +40726382880, e-mail: urbaisco@gmail.com

CUI: 39545488, J29/1308/27.06.2018

| Specificatie | Nume                             | Semnatura | SCARA      |
|--------------|----------------------------------|-----------|------------|
| Sef proiect: | Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin |           | -          |
| Intocmit:    | Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin |           | Sept. 2026 |
| Desenat:     | Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin |           |            |

BENEFICIAR:

ADRESA: Jud. Ilfov, com. Chiajna, sat Rosu, drumul Bacriului, nr. 42, ap. 2

PROIECT: ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, ÎMPREJMUIRE TEREN"

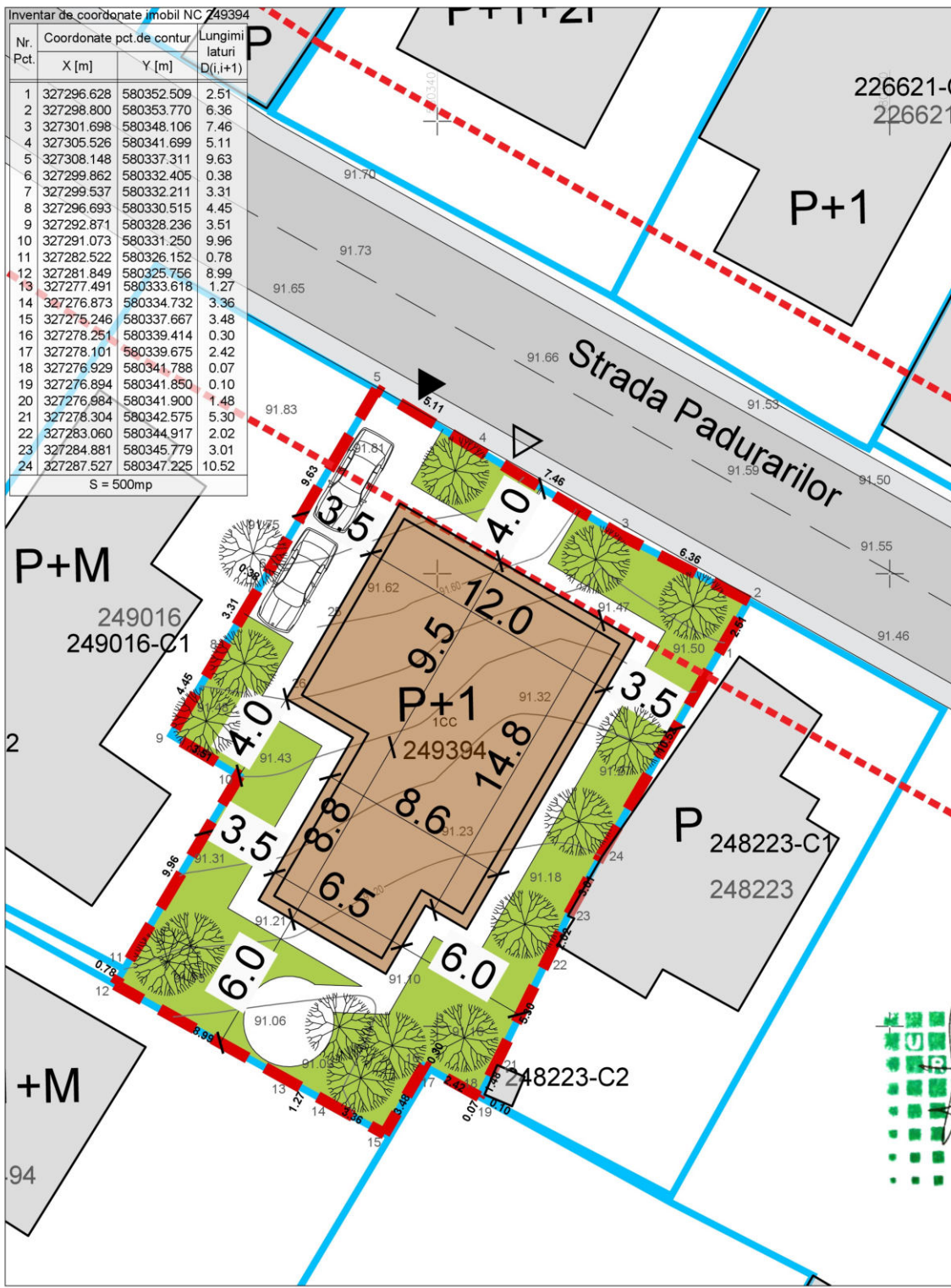
ADRESA: Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394; PLANSA: Ilustrare arhitecturala

Nr. pr. U0107/26

FAZA: P.U.D

U09

| Inventar de coordonate mobil NC 249394 |                           |            |                         |
|----------------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| Nr. Pct.                               | Coordonate pct. de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|                                        | X [m]                     | Y [m]      |                         |
| 1                                      | 327296.628                | 580352.509 | 2.51                    |
| 2                                      | 327298.800                | 580353.770 | 6.36                    |
| 3                                      | 327301.698                | 580348.106 | 7.46                    |
| 4                                      | 327305.526                | 580341.699 | 5.11                    |
| 5                                      | 327308.148                | 580337.311 | 9.63                    |
| 6                                      | 327299.862                | 580332.405 | 0.38                    |
| 7                                      | 327299.537                | 580332.211 | 3.31                    |
| 8                                      | 327296.693                | 580330.515 | 4.45                    |
| 9                                      | 327292.871                | 580328.236 | 3.51                    |
| 10                                     | 327291.073                | 580331.250 | 9.96                    |
| 11                                     | 327282.522                | 580326.152 | 0.78                    |
| 12                                     | 327281.849                | 580325.756 | 8.99                    |
| 13                                     | 327277.491                | 580333.618 | 1.27                    |
| 14                                     | 327276.873                | 580334.732 | 3.36                    |
| 15                                     | 327275.246                | 580337.667 | 3.48                    |
| 16                                     | 327278.251                | 580339.414 | 0.30                    |
| 17                                     | 327278.101                | 580339.675 | 2.42                    |
| 18                                     | 327276.929                | 580341.788 | 0.07                    |
| 19                                     | 327276.894                | 580341.850 | 0.10                    |
| 20                                     | 327276.984                | 580341.900 | 1.48                    |
| 21                                     | 327278.304                | 580342.575 | 5.30                    |
| 22                                     | 327283.060                | 580344.917 | 2.02                    |
| 23                                     | 327284.881                | 580345.779 | 3.01                    |
| 24                                     | 327287.527                | 580347.225 | 10.52                   |
| S = 500mp                              |                           |            |                         |



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394**

**LEGENDA**

**LIMITE**

- Limita zona ce a generat PUD
- Limite cadastrale conform Geoportal O.C.P.I. Bucuresti
- Limita aliniament P.U.Z. Coordonator S6 - aprobat

**Propunere ilustrare urbanistica**

- Cladiri existente
- Cladire propusa
- P+1E Regim de inaltime propus
- Spatiu verde amenajat
- Vegetatie medie/inalta
- Locuri de parcare in incinta studiata (2 locuri)
- Circulatii pietonale de incinta

**Circulatii**

- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal

**PROFIL TRANSVERSAL 1-1' - EXISTENT (PUZ S6)**

| BILANT TERITORIAL |                                                                   |                                   |     |            |      |             |     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|------------|------|-------------|-----|
| NR. CRT           | DENUMIRE                                                          | ZONA FUNCTIONALA - L1a            |     |            |      |             |     |
|                   |                                                                   | EXISTENT conf. PUZ Coord. Sect. 6 |     | EXISTENT   |      | PROPOS      |     |
|                   |                                                                   | mp                                | %   | mp         | %    | mp          | %   |
| 1                 | SUPRAFATA TEREN                                                   | 500                               | 100 | 500        | 100  | 500         | 100 |
| 2                 | SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL                                       | -                                 | -   | 10.2       | 2.04 | 184         | 37  |
| 6                 | SUPRAFATA SPATII VERZI                                            | -                                 | -   | 456.8      | 91   | 150         | 30  |
| 7                 | SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | -                                 | -   | 33         | 6.6  | 166         | 33  |
| 3                 | SUPRAFATA DESFASURATA                                             | -                                 | -   | 10.2       | -    | 345         | -   |
| 4                 | P.O.T. max.                                                       | 45%                               | -   | 2.04%      | -    | 45%         | -   |
| 5                 | C.U.T. max.                                                       | 1.57                              | -   | 0.02       | -    | 1.57        | -   |
| 8                 | Rhmax/Hmax                                                        | P+2E+M / 11.00 m                  | -   | P / 3.00 m | -    | P+1E / 7.00 | -   |

**NOTA SOLUTIE PROPUASA:**

Amplasarea noii cladiri este propusa a fi facuta, in regim izolat pe lot, cu retragere fata de aliniament, limitele laterale si posterioare, in conformitate cu R.L.U. P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat.

S-a evitat amplasarea pe limita de proprietate cu nr. postal 37 deoarece calcanul generat de cladirea respectiva, nu urmareste limita de proprietate, acesta retragandu-se fata de limita de proprietate, inspre strada, cu aproximati 90 cm.

Aliniamentul cladirii va fi la 4.0 m fata de limita de proprietate dinspre strada Padurarilor, retragerile laterale vor fi de 3.5 m (H/2 din inaltimea cladirii propuse), iar retragera posterioara va fi la 6.0 m fata de limita de proprietate.

Zona in care se afla terenul de genereaza P.U.D. este intr-o continua dezvoltare, cu operatiuni cadastrale de alipire in vederea posibilitatilor de realizare a investitiilor private, atat prin locuinte colective cu regim mic de inaltime, cat si cu locuinte individuale izolate, iar din pe baza acestui context, investitia dorita este de natura locuintelor individual izolate.

**URBAIS & CO S.R.L.**  
Adresa: jud. Prahova, mun. Ploiesti, str. Viorei, nr. 40  
tel: +40726382880, e-mail: urbaisco@gmail.com  
CUI: 39545488, J29/1308/27.06.2018

**BENEFICIAR:**  
ADRESA: Jud. Ilfov, com. Chiajna, sat Rosu, drumul Bacriului, nr. 24-26

**PROIECT: ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"**

**Nr. pr. U0107/26 FAZA: P.U.D U08**

**Specificatie**

|                                    |             |       |
|------------------------------------|-------------|-------|
| Nume                               | Semnatura   | SCARA |
| Sef proiect: Urb. dipl. Suciu Ioan | [Signature] | 1:200 |
| Intocmit: Urb. dipl. Suciu Ioan    | [Signature] | 1:200 |
| Desenat: Urb. dipl. Suciu Ioan     | [Signature] | 1:200 |

2026.03.30 16+03'06

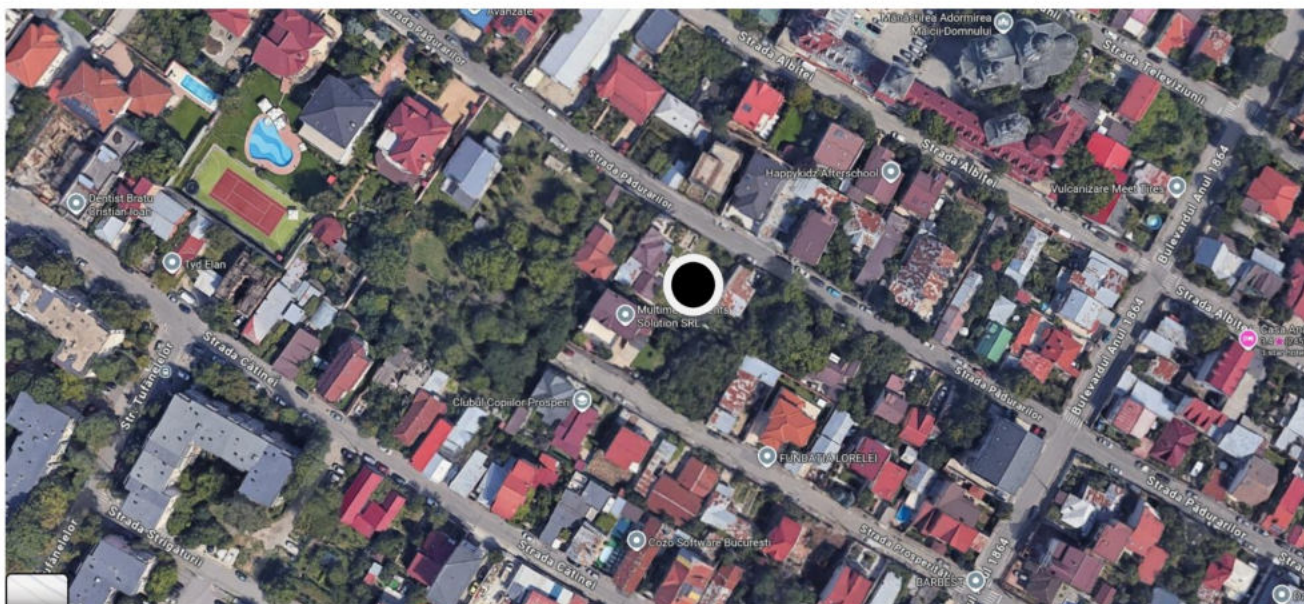


URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

**ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"**

Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394;



### BENEFICIAR:

### PROIECTANT:

**URBAIS & CO S.R.L.**  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40

### AMPLASAMENT:

**Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394;**

### SEF PROIECT:

**Urb. dipl. Suciuc Ioan Augustin**

### DATA:

**Septembrie 2026**



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

**ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"**

Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394;

### LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:



URBAIS & CO S.R.L.

ŞEF DE PROIECT:

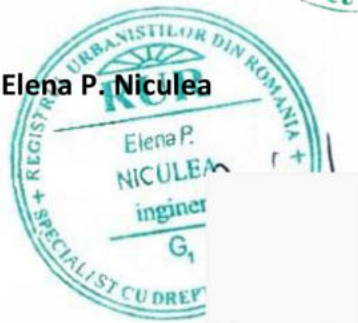
Urb. dipl. Suciul Ioan August  
Ioan-Augustin Suciul  
Suciul

Digitally signed by  
Ioan-Augustin Suciul  
Date: 2026.09.30  
14:27:36 +03'00'



PROIECTARE Instalatii:

Ing. Elena P. Niculea





URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

### ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"

Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394;

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCERE.....</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....                                                       | 4         |
| 1.2 Baza legală .....                                                                                | 5         |
| 1.3 Obiectul lucrării.....                                                                           | 6         |
| 1.4 Surse de documentare .....                                                                       | 7         |
| <b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| 2.1 Evoluția zonei .....                                                                             | 7         |
| 2.2 Încadrare în localitate .....                                                                    | 7         |
| 2.3 Elemente de cadru natural.....                                                                   | 8         |
| 2.4 Circulația .....                                                                                 | 8         |
| 2.5 Ocuparea terenurilor .....                                                                       | 9         |
| 2.6 Echiparea edilitară.....                                                                         | 9         |
| 2.7 Probleme de mediu .....                                                                          | 9         |
| 2.8 Opțiuni ale populației .....                                                                     | 9         |
| <b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>                                                  | <b>10</b> |
| 3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare .....                                | 10        |
| 3.2 Valorificarea cadrului natural.....                                                              | 10        |
| 3.3 Modernizarea circulației .....                                                                   | 10        |
| 3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri..... | 11        |
| 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare .....                                                            | 13        |
| <b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>                                                      | <b>15</b> |



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
J29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

## MEMORIU GENERAL

ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"

Mun. Bucuresti, Sect. 6, str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394;

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea  
lucrării:

ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU  
FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA CU  
REGIM DE INALTIME P+1E, BRANSAMENTE SI  
RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN"

Faza:

MEMORIU GENERAL

Beneficiar:



Proiectant:

URBAIS & CO S.R.L. cu sediul in Jud. Prahova, Mun.  
Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40, înmatriculată sub nr.  
J29/1308/2018, CUI 39545488, telefon 0726 382 880

Data:

SEPTEMBRIE 2026



## **1.2 Baza legală**

- ❖ Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- ❖ Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- ❖ Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- ❖ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- ❖ Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- ❖ Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;



- ❖ Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ❖ Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ❖ Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **1.3 Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect **ELABORARE P.U.D PENTRU "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, BRANSAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE TEREN"** pentru imobilul situat la adresa din strada Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394, Mun. București, Sect. 6 și servește la reglementarea retragerilor construcției pe teren.

Terenul identificat cu n.c. 249394, în suprafață totală de 500.00 mp, se află în proprietate privată a [redacted] conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 712/30.04.2026 de notar public [redacted]

Conform extrasului de carte funciară a terenului identificat cu N.c. 249394, acesta are categoria de folosință de „curți-construcții”.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat pe s str. Padurarilor, nr. 39A, Nc. 249394, Mun. București, Sect. 6 în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei.

**Solicitarea temei-program** constă în construirea unei locuințe P+1E, bransamente la utilități și împrejmuire teren. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare având în vedere următoarele:

- retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;



- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

#### **1.4 Surse de documentare**

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent prezentei documentații:

1. **P.U.Z. Coordnator Sector 6**, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1 Evoluția zonei**

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului București, în partea vestică a Sectorului 6. Aflându-se în cadrul unei zone cu locuire individuală cu regim mic de înălțime, acest areal a devenit un punct favorabil pentru o dezvoltare tipică pentru zona UTR L1a, care trebuie pusă în valoare printr-o construcție nouă de tip locuință individuală cu regim mic de înălțime.

În prezent, zona este structurată din punct de vedere funcțional, prezentându-se ca zonă pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime, dar și cu funcțiuni complementare acestora.

#### **2.2 Încadrare în localitate**

Terenul studiat în suprafață de 500 mp este situat în intravilanul Municipiului București, în partea nord-vestică a Sectorului 6, cu acces atât pietonal, cât și carosabil din strada Padurilor, aflată în partea de nord a amplasamentului.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La nord: Strada Padurilor
- La sud: teren proprietate privată n.c. 248494 și n.c. 207995
- La vest: teren proprietate privată n.c. 249016;
- La est: teren proprietate privată n.c. 248223;

Conform **P.U.Z. Coordnator Sector 6** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul este încadrat în **U.T.R. L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Conform **Regulamentului Local de Urbanism** aferent (R.L.U.) se urmărește păstrarea caracterului zonei și a tipologiei de construire a clădirilor conforme cu statutul de locuințe individuale sau colective mici.



---

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se află în zona centrală a Câmpiei de tranziție a Bucureștiului, ce face parte din Câmpia Română.

Relieful pe care se desfășoară Municipiul București este acela de câmpie aluvionară, acoperită în zona interfluviilor cu o pătură de prafuri argiloase galben cafenii, loessoide. Apa subterană are o dinamică activă și o direcție de curgere de la N-V la S-E ca și rețeaua hidrografică.

Configurarea funcțional-volumetrică (aspectele urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Terenul beneficiază de proximitatea unor elemente de cadrul natural precum Lacul Morii, aflându-se, astfel, la o distanță de aproximativ 1.3 km față de acesta.

Elementele de cadru natural favorizează soluția de dezvoltare propusă a beneficiarului.

### **2.4 Circulația**

Zona din care face parte terenul studiat este o zonă dezvoltată în ultimii ani cu specific rezidențial. De asemenea, zona beneficiază și de funcțiuni conexe precum servicii și comerț. Accesul principal se realizează din strada Padurarilor, stradă de categoria a III-a, cu profil general de 8,00 m format din 6,00 m carosabil (1 banda de circulație pe sens) și trotuar de 1,00 m pe ambele sensuri, profil reglementat conform P.U.Z. Coordnator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Strada Padurarilor reprezintă arteră de circulație de categoria a III-a, care se descarcă în partea de sud-est în str. Margelelor (stradă de cat. a III-a), care are la randul ei ieseire în bulevardul Iulu Maniu (cat. II-a) asigurând astfel legături către zonele centrale de interes din mun. București.

Din punctul de vedere al mijloacelor de transport în comun, str. Margelelor este tranzitată de linia de autobuz STB 106, cu stații ușor accesibile, aflate la o distanță de cca. 450 metri. Cea mai apropiată stație de metrou este stația Pacii, magistrala M3, situată la o distanță de cca. 1,00 km.

În concluzie, terenul studiat beneficiază de o bună conectivitate la nivelul orașului, având acces facil la mijloacele de transport, dar și în ceea ce privește infrastructura rutieră, fiind deservit direct de artere importante care au legătură rapidă cu puncte cheie din oraș, aducând un avantaj pentru construcțiile viitoare.



---

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, densitatea fondului construit este medie, cu un regim de înălțime variabil între P și P+2.

Calitatea fondului construit în arealul studiat este într-o stare bună și medie, locuințele existente prezentând un confort mediu - ridicat.

În ceea ce privește oportunitatea dezvoltării, există posibilitatea unor inserții pentru funcțiuni de locuire, noua construcție fiind favorizată de proximitatea unui element de cadru natural major, precum Lacul Morii, aflat la o distanță de 1,3 km.

## **2.6 Echiparea edilitară**

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în strada Padurarilor. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

## **2.7 Probleme de mediu**

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Propunerea prin prezenta documentație este favorizată de proximitatea unor elementelor de cadru natural, precum Lacul Morii.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare

Conform **P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul studiat face parte din:

**U.T.R. L1s** - – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri, cu următorii indicatori urbanistici:

- **P.O.T. maxim admis = 45%**
- **C.U.T. maxim admis pentru P+1 = 0,9 mp ACD/mp teren**
- **C.U.T. maxim admis pentru P+2 = 1,3 mp ACD/mp teren**
- **C.U.T. maxim admis pentru P+2+M = 1,57 mp ACD/mp teren**
- **RH max. = P+2E+M**
- **H max. = 11 m.**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța între aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și indicatorii urbanistici, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangența sa la 45 grade.

#### 3.2 Valorificarea cadrului natural

În apropierea zonei studiate nu există zone declarate protejate.

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

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

#### 3.3 Modernizarea circulației

Atat strada Padurarilor cât și str. Margelelor se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, fiind străzi de categoria a III-a.

Profilul străzii Padurarilor se menține acesta fiind de 11,00 m format din 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și trotuar de 1,50 m pe ambele sensuri, profil reglementat conform



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

**P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016

### **3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** pentru construirea unei locuințe individuale, iar propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Ridicarea gradului de utilizare a terenului și rentabilizarea lui;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unei construcții în concordanță cu situația existentă.

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii indicatori urbanistici:

- **Suprafață teren = 500,00 mp**
- **P.O.T. maxim propus = 45%**
- **C.U.T. maxim propus = 1,57**
- **RH maxim = P+1E**
- **H maxim = 7.00 m**

| BILANT TERITORIAL |                                                                      |                                      |     |            |      |             |     |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|------------|------|-------------|-----|
| NR. CRT           | DENUMIRE                                                             | ZONA FUNCTIONALA - L1a               |     |            |      |             |     |
|                   |                                                                      | EXISTENT conf. PUZ<br>Coord. Sect. 6 |     | EXISTENT   |      | PROPOS      |     |
|                   |                                                                      | mp                                   | %   | mp         | %    | mp          | %   |
| 1                 | SUPRAFATA TEREN                                                      | 500                                  | 100 | 500        | 100  | 500         | 100 |
| 2                 | SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL                                          | -                                    | -   | 10.2       | 2.04 | 184         | 37  |
| 6                 | SUPRAFATA SPATII VERZI                                               | -                                    | -   | 456.8      | 91   | 150         | 30  |
| 7                 | SUPRAFATA PLATFORME BETONATE -<br>CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | -                                    | -   | 33         | 6.6  | 166         | 33  |
| 3                 | SUPRAFATA DESFASURATA                                                | -                                    |     | 10.2       |      | 345         |     |
| 4                 | P.O.T. max                                                           | 45%                                  |     | 2.04%      |      | 45%         |     |
| 5                 | C.U.T. max                                                           | 1.57                                 |     | 0.02       |      | 1.57        |     |
| 8                 | Rhmax/Hmax                                                           | P+2E+M / 11.00 m                     |     | P / 3.00 m |      | P+1E / 7.00 |     |

În urma unei analize comparative existent/propus au rezultat următoarele:

Retrageri față de limitele de proprietate :

- față de limita de nord la 4.0 m;
- față de limita de sud la 6.00 m;
- față de limita de est la 3.5 m (H/2 din înălțimea clădirii);
- față de limita de vest la 3.5 m (H/2 din înălțimea clădirii);



Amplasarea noii cladiri este propusa a fi facuta, in regim izolat pe lot, cu retragere fata de aliniament, limitele laterale si posterioare, in conformitate cu R.L.U. P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat.

Aliniamentul cladirii va fi la 4.0 m față de limita de proprietate dinspre strada Padurarilor, conform limitei de aliniament stabilite prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de 3.5 m, reprezentand H/2 din inaltimea cladirii la cornisa, iar față de limita posterioară, retragerea clădirii va fi de 6.0 m.

### **Spații verzi**

Pentru investiția mai sus prezentată, se vor asigura spațiile verzi conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 347 din 25.11.2008 privind aprobarea Programului Integrat de gestionare a calității Aerului în Municipiul București:

4.7. Masuri in cazul depășirilor valorilor limita si/sau ale valorilor țintă, datorate surselor liniare(trafic rutier)

3. Mărirea suprafețelor de spațiu verde si întreținerea corespunzătoare a acestora prin:

a) Aprobarea pentru realizarea oricărei construcții noi va fi condiționata de amenajarea si întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30 % din suprafața totala a parcelei.

### **Accese și parcaje**

Numărul locurilor de parcare se vor asigura și se vor calcula conform anexei 1 la H.C.G.M.B 66/2001, „*Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții si amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București si a prospectelor necesare unei corecte funcționari a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București*”:

*Art. 5. Construcții de locuințe - necesită parcaje dispersate la domiciliu, garaje individuale, iar în unele cazuri parcaje-garaje în interiorul construcțiilor. Parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare funcție de suprafața construita desfasurata a locuinței si de tipul de locuire. Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:*

5.1. *Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces si lot propriu:*

5.1.1. *Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuința a cărei suprafața construita desfasurata este de maxim 100 mp;*

5.1.2. *Se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuința a cărei suprafața construita desfasurata este mai mare de 100 mp;*

Terenul nu este afectat de propunerea la nivelul circulațiilor conform reglementărilor din **P.U.Z. Coordonator Sector 6** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile



aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016. Accesul pietonal si carosabil către terenul ce a generat P.U.D. se va realiza prin intermediul străzii Padurarilor.

### **3.5 Dezvoltarea echipării edilitare**

Branșarea la rețelele de echipare edilitară existente în zonă se va realiza conform prevederilor avizelor obținute din partea operatorilor: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., ORANGE ROMANIA S.A., REȚELE ELECTRICE ROMANIA S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.

#### **Alimentarea cu apă potabilă:**

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. RG 92626964: S6-26512053 / 29.07.2026, terenul studiat nu este dotat cu bransament de apa potabila, iar noua construcția va respecta distanțele prevăzute prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 și anume: minim 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă.

Rețele publice de alimentare cu apă potabilă aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, APA NOVA BUCUREȘTI S.A. a concesionat serviciul la rețelele publice de apă-canal.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Normei speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică aprobată prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. nr. 9591/1997, Legii serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aprobat prin Ordinul 88/2007 al Autorității Naționale de reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală/Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 820/2018 și hotărârea nr. 102/23.03.2020 privind aprobarea Normelor pentru avizarea, autorizarea, coordonarea și execuția lucrărilor de infrastructură (tehnico-edilitare și stradale) de pe teritoriul Municipiului București.

#### **Canalizare**

Conform aviz APA NOVA S.A. BUCUREȘTI nr. RG 92626964: S6-26512053 / 29.07.2026, terenul studiat nu este dotat cu bransament de canalizare, iar construcția va respecta distanțele prevăzute prin H.G. nr. 930/2005 și S.R. 8591/1997 și anume: minim 2,0 m față de rețelele publice de canalizare.

Apele uzate și pluviale provenite de la interiorul imobilului și din incintă se vor colecta în rețele separate până în căminul de racord amplasat la limita de proprietate.

Până la deversarea în rețelele exterioare, apele sunt aduse la parametrii ceruți de legislația în vigoare (NTPA 002) prin tratare în echipamente specifice. Materialul folosit la executarea rețelilor îngropate este PVC-KG.

Apele pluviale de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu jgheaburi din tabla zincata, și se vor evacua prin intermediul coloanelor verticale în rigolele de la sol. De aici apa meteorica se va directiona catre spatiul verde amenajat in incinta terenului.



### Alimentare cu gaze naturale

Lucrările de reamplasare racord (dacă situația din teren o impune) se va realiza conform prevederilor Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul A.N.R.M. 32/2017, cu modificările ulterioare.

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 96204-322557133/30.07.2026, amplasamentul nu este racordat la rețeau de gaze naturale, amenajările interioare și/sau exterioare în cazul în care vor afecta instalația de utilizare a gazelor naturale și postul de reglare măsurare, atât ca traseu cât și ca destinație a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalației de gaze naturale, conform prevederilor din legislația specifică.

Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea rețelelor de distribuție gaze naturale, la o distanță < 2 metri se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a evita deteriorarea sau avarierea acestora. În situația în care se constată o neconcordanță între planurile rețelelor de distribuție gaze naturale și situația reală din teren, se vor opri lucrările și se va anunța Sectorul de exploatare, care împreună cu proiectantul lucrării va stabili noile condiții de continuare a lucrărilor. Se va avea în vedere ca în timpul executării lucrărilor de împrejmuire să nu se înglobeze în elemente de construcții racordul de distribuție gaze naturale, postul de reglare sau instalația de utilizare gaze naturale. În cazul în care nu este posibilă respectarea condiției, instalația de gaze se va monta în tub de protecție.

Conform prevederilor NTPEE-2018 aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție conform tabelului "Distanțe de siguranță între conducte (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții dau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform tabel "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța minimă între rețeaua de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă va respecta 0,5m.

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorilor se va face din rețeaua publică existentă. Proiectare și execuția rețelei se va realiza de către o societate agreată și autorizată de către operatorul de gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

### Alimentare cu energie electrică

Conform avizului RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A. nr. 31587932 din 29/07/2026, executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență suplimentară din partea R.E.R. S.A. cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu



URBAIS & CO S.R.L.  
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40  
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488  
Tel: 004 0726 382 880  
Email: urbaisco@gmail.com

energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură nu se vor executa săpături în zona propusă.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

#### Alimentare cu energie termică

Nu este cazul

#### Telecomunicații – cabluri telefonice/fibra optica

Conform avizului Orange România S.A. nr. AFO388927/50542/4722 din 04.08.2026 și a condițiilor S.C. Protelco S.A. nr. AFO388927/50542/50542 din 04.08.2026 lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente, acestea nefiind identificate în zona.

### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.D., se dorește construirea unei locuințe individuale cu regimul de înălțime P+1E.

Terenul va profita de accesibilitate, prin proximitatea rețelei de transport în comun, al arterelor importante de la nivelul sectorului 6 și mun. București, dar și prin existența unor intersecții importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, ceea ce duce la un interes crescut al dezvoltării pe acest segment, de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții urmărește integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea locuințelor individuale sau colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, prin implementarea prevederilor formulate în prezenta documentație de urbanism.

Data  
Septembrie 2026

Întocmit,

Urb. dipl. Suciu Ioan Augustin

Ioan Augustin

Digitally signed by Ioan-  
Augustin Suciu  
Date: 2026.09.30 14:27:55  
+03'00'

Șef proiect,

Urb. dipl. Suciu Ioan Augustin





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 784/628 din 15.06. 2026

**ÎN SCOPUL:** desființare construcție existentă și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, branșamente și racorduri la utilități, împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de

și

, satul / sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_ \_ , drumul \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bloc \_ \_ , scara \_ \_ , etaj \_ \_ , ap. \_\_\_\_\_  
\_, telefon / fax \_ \_ , e-mail \_ \_ , înregistrată la nr. 73323 din 14.05.2026 ,  
pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ \_ , str. **Pădurarilor**  
nr. **39A, 39B-39C** , bloc \_ \_ , scara \_ \_ , etaj \_ \_ , ap. \_ \_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de alipire autentificat de notarul public \_\_\_\_\_ sub nr. 712/30.04.2026,  
și \_\_\_\_\_ dețin imobilul (construcție anexă - toisor - număr cadastral 249394-C1 și teren în suprafață de 500 mp, număr cadastral 249394) pentru care se folosește nr. 39A, 39B-39C pe str. Pădurarilor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 249394 cu Încheierea nr. 40402/04.05.2026 (alipire, convenție).

**Atenție!** În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 40402/04.05.2026, în geometria imobilului se observă numerele cadastrale 247920 și 226468 - **reglementare**.

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

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 500 mp.

**Se solicită:** desființare construcție existentă și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, branșamente și racorduri la utilități, împrejmuire teren.

**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 **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.

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

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcției existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate și construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

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**. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți **10 arbori** pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6.

Nr. înreg. **73323** din **14.05.2026**

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejuririle spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

**Notă (3):** 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):* ☒ certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

*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): acord unic, 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,**

**PAUL-CRISTIAN MOLDOVAN**

**DEMIREL SPIRIDON**



**ARHITECT SEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

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

Achitat taxa de 20,00 lei, conform O.P. nr.        -        din 13.05.2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.06.2026

Nr. înreg. 73323 din 14.05.2026

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. 73323 din 14.05.2026

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Str. Padurarilor, nr.39A, 39B-39C, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 12.05.2026  
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Str. Padurarilor, nr.39A, 39B-39C, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expositiei, nr.1A, sector 1, Bucure  
Data: 12.05.2026  
Intocmit: Diaconu Vlad