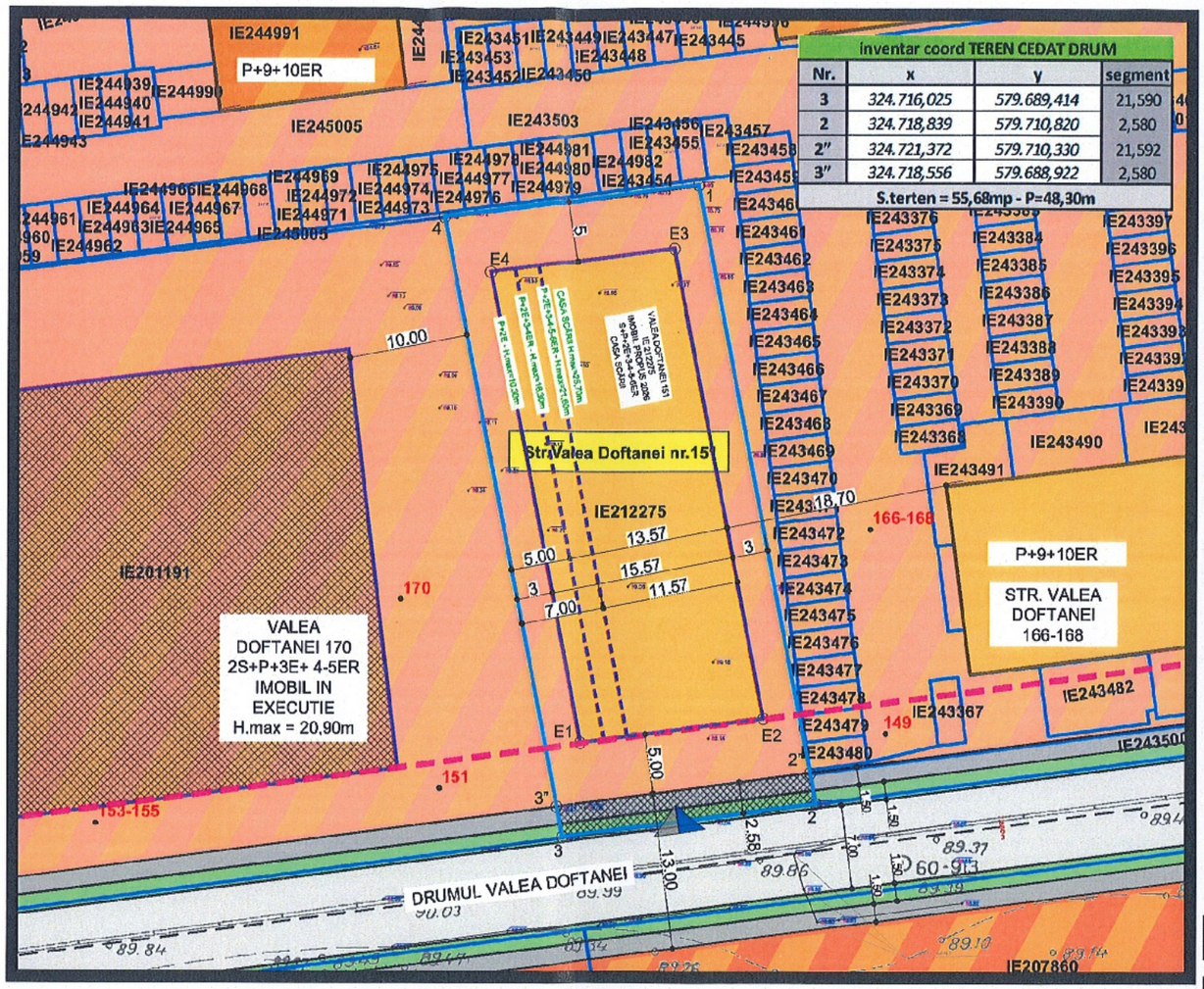
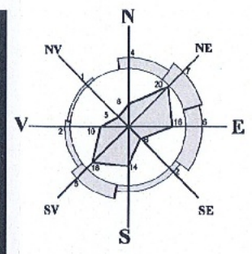
PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Str. Valea Doftanei, nr.151



inventar coord TEREN CEDAT DRUM			
Nr.	x	y	segment
3	324.716,025	579.689,414	21,590
2	324.718,839	579.710,820	2,580
2"	324.721,372	579.710,330	21,592
3"	324.718,556	579.688,922	2,580
S.terten = 55,68mp - P=48,30m			



P.U.D.

funcțiune

LOCUINȚĂ COLECTIVĂ

regim de înălțime

S+P+2E+3-4-5-6ER

Str. Valea Doftanei, nr.151

sect.6, București

LEGENDA

LIMITA PUD - S = 1.133,00mp

FUNCȚIUNI-CIRCULAȚII

SUBZONA M2 (subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri)

CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE

ACCES PIETONAL/AUTO

CONSTRUCȚII EXISTENTE

CONSTRUCȚII PROPUSE 2026

inventar coord TEREN			
Nr.	x	y	segment
1	324.770,310	579.700,860	52,426
2	324.718,839	579.710,820	21,590
3	324.716,025	579.689,414	52,577
4	324.767,636	579.679,383	21,642
S.teren = 1.132,52mp - P=148,235m			

inventar coord EDIFICABIL			
Nr.	x	y	segment
E1	324.723,871	579.690,945	15,596
E2	324.725,907	579.706,408	39,840
E3	324.765,019	579.698,828	15,624
E4	324.763,088	579.683,323	39,945
S = 621,306mp - P=111,006m			

ELEMENTE DE REGULAMENT

ALINIERE EXISTENTĂ

EDIFICABIL PROPUS P+2E (Hmax.=10,30m)

EDIFICABIL PROPUS P+2E+3-4-5-6ER (Hmax. = 16,30/21,60m)

RETRAGERI MINIME

TEREN CEDAT FUNCȚIUNI PUBLICE - DRUM (55,68mp)

REGLEMENTĂRI - EDIFICABIL/ CIRCULATII

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+PROPUS
Suprafața construită (Sc)		0,00	594,00	594,00
Suprafața desfășurată (Sd)		0,00	3.092,00	3.092,00
P.O.T.	70,00%	0,00%	52,00%	52,00%
C.U.T.	3,00	0,00	2,73	2,73
Rh maxim	P+14E	liber	S+P+2E+3-4-5-6ER	S+P+2E+3-4-5-6ER
H cornișă / atic (m)	45,00	0,00	21,60	21,60
H maxim (m) - CASA SCĂRII	45,00	0,00	25,70	25,70
Spații verzi pe sol natural (%)	20,00%	0,00%	23,18%	23,18%
Spații verzi pe sol natural (mp)	conform procentaj	0,00	262,52	262,52
Suprafața totală spații verzi (%)	20,00%	0,00%	23,18%	23,18%
Suprafața totală spații verzi (mp)	conform procentaj	0,00	262,52	262,52
Nr. unități locative estimate		0,00	36,00	26,00
Nr. locuri de parcare estimate		0,00	41,00	41,00

SPAȚII VERZI NATURALE

PLATFORME BETONATE AUTO/ PIETONALE

BIA FPPC

BIA FPPC CIF 28764458

Beneficiar:

Proiect nr: U01/2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMN.	Scara: 1:500	Titlu proiect: LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5-6ER Str. Valea Doftanei, nr. 151, S6 - București	Faza: P.U.D
coordonat	arh. D.Zamfires				
proiectat	arh. P.Frecan		Data: 11/2026	Titlu planșa: REGLEM - EDIFICABIL/ CIRCULAȚII	Plansa nr: U.2.0
desenat	arh. P.Frecan				



BIA FPPC	BIA FPPC CIF 28764458			BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI , NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE	PLANSA A08
DESENAT	arh.P.Frecan				

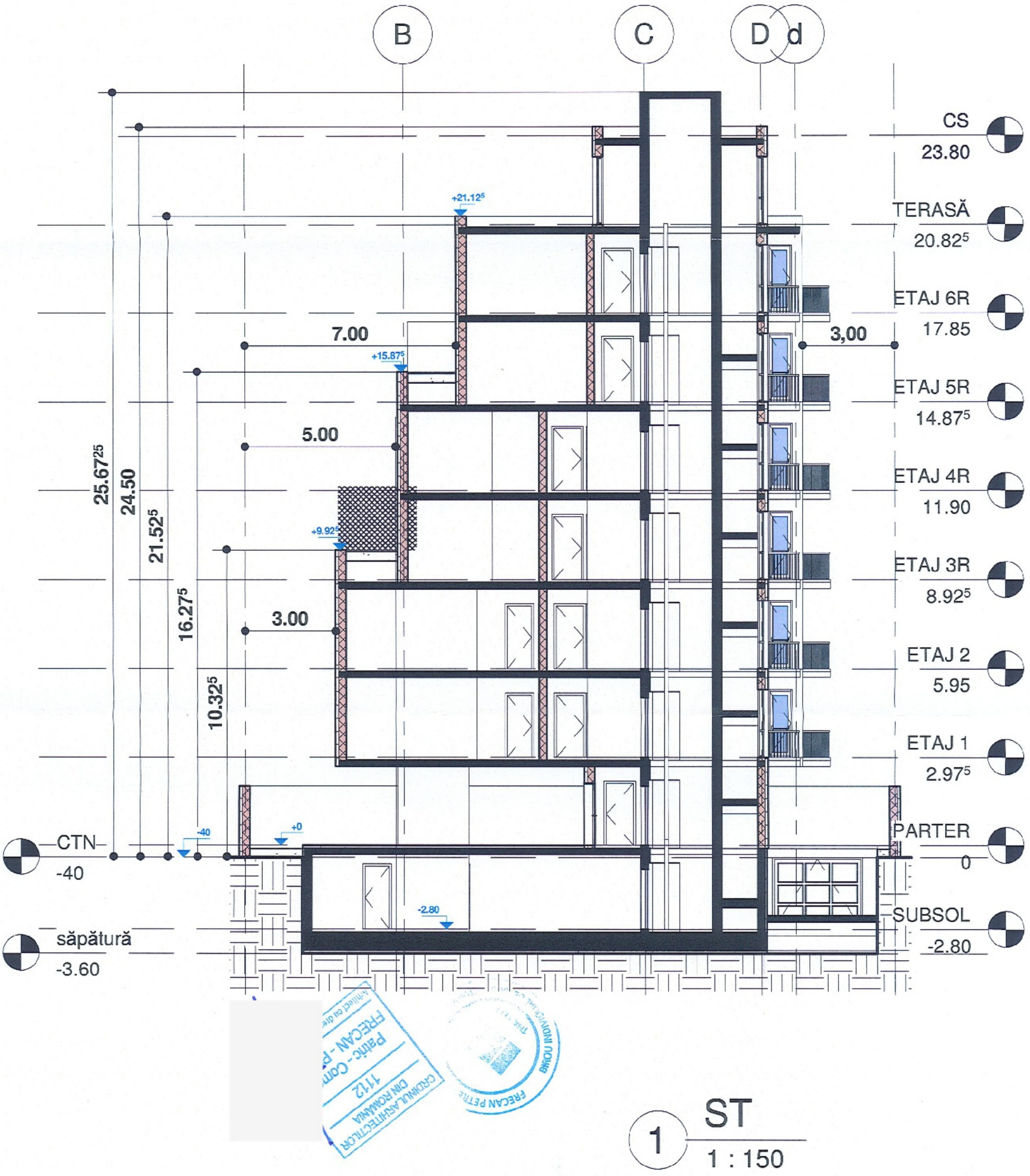
06.11.2026 14:27:53



BIA FPPC	BIA FPPC CIF 28764458	BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
VERIFICAT	...			LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI , NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	DTAC
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ ILUSTRARE	PLANSA A10
DESENAT	arh.P.Frecan				

06.11.2026 14:27:53



1 ST
1 : 150

BIA FPPC	BIA FPPC CIF 28764458			BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1 : 150	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI , NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANSĂ SECȚIUNE TRANSVERSALĂ	PLANSA A07
DESENAT	arh.P.Frecan				

06.11.2026 13:34:46

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE (PAC)

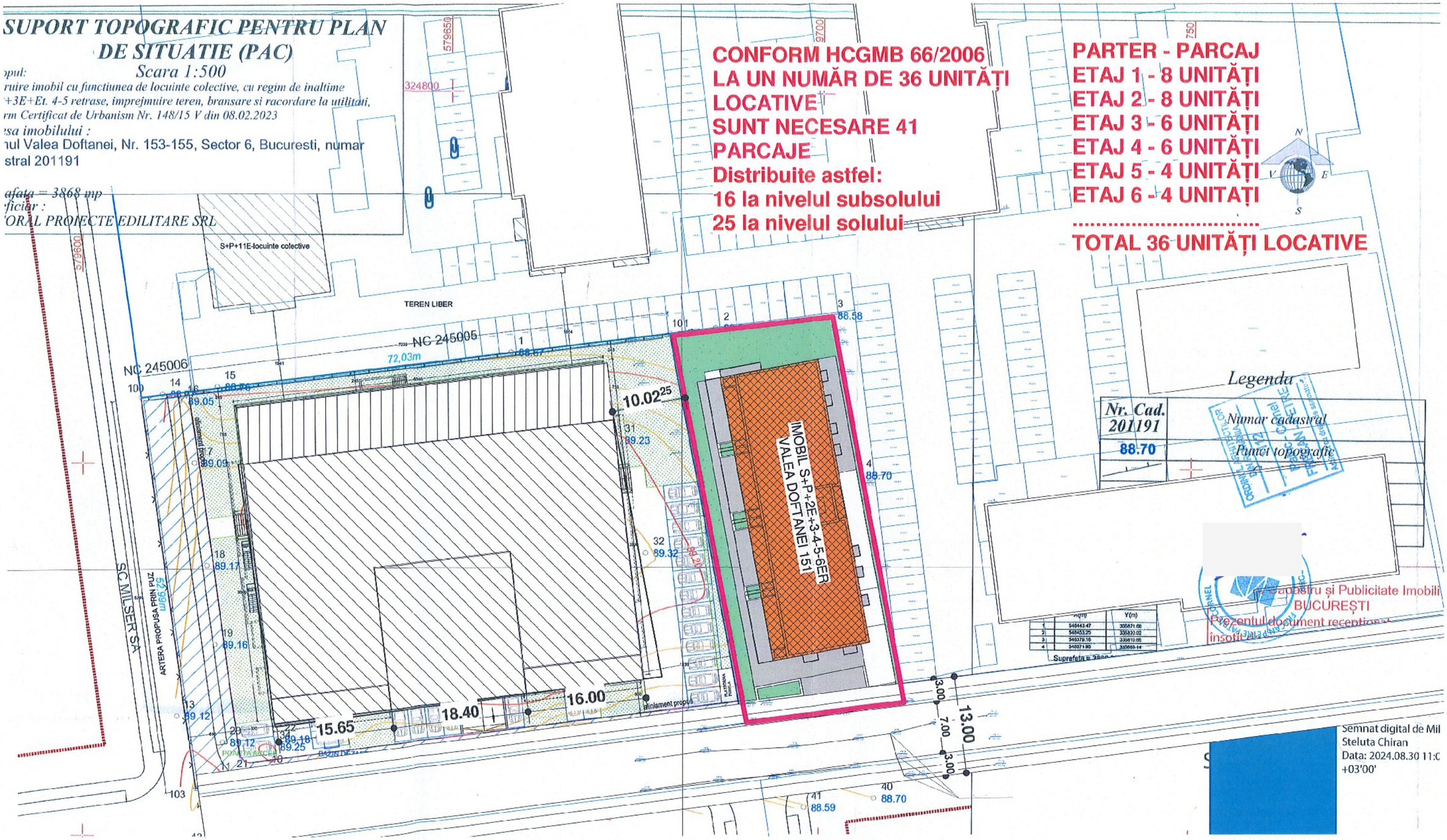
Scara 1:500

ɔpul:
ruire imobil cu functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime
+3E+Et. 4-5 retrase, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati,
rm Certificat de Urbanism Nr. 148/15 V din 08.02.2023
ɔsa imobilului :
ıul Valea Doftanei, Nr. 153-155, Sector 6, Bucuresti, numar
stral 201191

afata = 3868 mp
ficiar :
'ORAL PROIECTE EDILITARE SRL

CONFORM HCGMB 66/2006
LA UN NUMĂR DE 36 UNITĂȚI LOCATIVE
SUNT NECESARE 41 PARCAJE
Distribuite astfel:
16 la nivelul subsolului
25 la nivelul solului

PARTER - PARCAJ
ETAJ 1 - 8 UNITĂȚI
ETAJ 2 - 8 UNITĂȚI
ETAJ 3 - 6 UNITĂȚI
ETAJ 4 - 6 UNITĂȚI
ETAJ 5 - 4 UNITĂȚI
ETAJ 6 - 4 UNITĂȚI
.....
TOTAL 36 UNITĂȚI LOCATIVE



PLAN DE SITUAȚIE

BIA FPPC	BIA FPPC CIF 28764458			BENEFICIAR	PROIECT No. 01/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3ER+4ER+5ER-D - STR. VALEA DOFTANEI , NR.151, BUCUREȘTI, S. 6	FAZA DTAC
VERIFICAT	...				
PROIECTAT	arh.P.Frecan		DATA 10/15/25	TITLU PLANȘĂ PLAN DE SITUAȚIE	PLANȘA A00
DESENAT	arh.P.Frecan				

06.11.2026 14:27:51

PLAN URBANISTIC DE DE DETALIU

PUD

LOCUINȚĂ COLECTIVĂ 2S+P+2E+3-4-5-6ER

BUCUREȘTI, SECTOR 6
Str. Valea Doftanei, nr.151



Beneficiar :

Faza PUD

proiect U01/2025

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT P.U.D.
LOCUINȚĂ COLECTIVĂ S+P+2E+3-4-5-6ER

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Proiect numărul U01/2025
- Denumirea lucrării – LOCUINȚĂ COLECTIVĂ 2S+P+2E+3-4-5-6ER
- Faza - P.U.D.
- Localizare - București, sector 6 - Str. Valea Doftanei nr. 151
- Beneficiar –
- Proiectant - BIA FPPC

Obiectul lucrării

Beneficirarii conform actelor de proprietate anexate la dosar, deține în proprietate o parcelă de teren după cum urmează:

- În Municipiul București, str. Valea Doftanei, nr.151, sect.6, imobilul cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00 mp (1.133,00mp din măsurători), terenul este liber de construcții:

rezultă că în prezent se află în proprietatea beneficiarului un imobil cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00 mp din măsurători), pe care dorește să construiască, o clădire cu destinația de ***imobil locuință colectivă***, având regimul de înălțime **S+P+2E+3-4-5-6ER.**

În vederea conformării arhitectural-volumetrice, a stabilirii modului și gradului de ocupare a terenului și a amplasamentului, a acceselor auto și pietonale beneficiarul poate propune spre aprobare o documentație PUD.

Amplasamentul studiat se află încadrat în PUZ-SECTOR 6 în subzona M2, modul de construire se va stabili prin PUD avizat conform legii.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- Amplasamentul studiat se află București, în partea de Sud-Vest, între Bdul. Timișoara – Prelungirea Ghencea / Drum Expres – Șos. de Centură, pe str. Drumul Valea Doftanei, nr.151, și este poziționat într-o zonă semiaglomerată, de locuințe colective tip blocuri cu regim de înălțime mixt P+9-10E. Trama stradală secundară este preponderent ortogonală, cu străzi de categoria a-III-a, având prospectul de 11.00m-24,00m, str. Drumul Valea Doftanei are are un prospect propus de 13,85m;

În conformitate cu RLU aferent PUZ-Sector 6, terenul se află în M2 (subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri).

Utilizări admise:

M2 - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri

Indicatori urbanistici:
POTmax = 70% - pentru M2
CUT max = 3,00 – M2 - pentru M2;
Rh max = S+P+14E (H.max în funcție de trama stradală).

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

- Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București, urmat de la adâncimea de D=4,20m de un strat de tranziție, de nisip prăfos sub care se dezvoltă formațiunea nisipurilor și pietrișurilor de Colentina practic incompresibilă în raport cu stratele acoperitoare. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 7m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m .... 1m.
Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de:
Pconv = 240 kPa (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căi de comunicație, vecinătăți, construcții

Accesul la imobil se face din str. Valea Doftanei și cu care acesta se învecinează pe latura de Sud.
Din str. Valea Doftanei în sensul de mers spre nord, se face legătura prin Drumul Espres cu B.dul Timișoara.
Imobilul din str. Valea Doftanei, nr.151, cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, este compus dintr-un teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00mp din măsurători), și are ca vecinătăți:

- la Nord, pe o lungime de 21,64m – imobile Str. Valea Doftanei 166-168;
- la Sud, pe o lungime de 21,59m - str. Valea Doftanei;
- la Est, pe o lungime de 52,43m - imobil din str. Valea Doftanei, nr.166-168;
- la Vest, pe o lungime de 52,58m – imobil din str. Valea Doftanei, nr. 170;

Din punct de vedere structural, în cadrul orașului, amplasamentul face parte dintr-o zonă preponderent de locuințe colective, semiaglomerată, cu regim de înălțime P+9-10E.

3.2. Caracterul zonei, destinația clădirilor, regimul juridic

Funcțiunea preponderentă a zonei este aceea de zonă de locuințe colective conform PUZ-SECTOR 6 conexată cu activități complementare aferente. Terenul care a generat PUD se află în prezent liber de construcții.
În conformitate cu:

- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1107 din 20.12.2024, imobilul cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, imobil compus din teren în suprafață de 1.133,00 (1.133,00mp din măsurători) se află în proprietatea beneficiarului

Terenul în suprafață de 1.133,00mp se află în **domeniul privat**, din punct de vedere al regimului juridic, și nu este supus unei interdicții de construire.

3.3. Concluzii din studiile de fundamentare

Pe adâncimea zonei active a viitoarelor fundații, terenul este constituit din orizontul Lc de argile prăfoase - prafuri argiloase plastic vârtoase, din complexul luturilor de București. Nivelul apei subterane, a fost măsurat anterior în jurul adâncimii de 6-10m și poate avea variații ascensionale maxime de cca 0,80m .... 1m.

Pentru terenul natural de fundare, stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă, se va adopta o valoare a presiunii convenționale de bază (Pconv), definită conform STAS 3300/2-85, de:

Pconv = 180 kPa (pentru încărcări din gruparea fundamentală)

Topografia terenului este regulată, neexistând diferențe marcante de nivel, din ridicarea topografică rezultând un plan regulat.

Din punct de vedere al climei și fenomenelor naturale specifice amplasamentul studiat se află în zona climatică II, și zona eoliană IV.

Zona seismică de calcul este "C", cu Ks=0,20.

3.4. Analiza fondului construit

Construcțiile ce fac parte din zona studiată în prezenta documentație sunt în mare parte clădiri durabile, cu fundații din beton, elevații din zidărie de cărămidă, planșee de beton, șarpante din cherestea de lemn.

Terenul care a generat PUD este liber de construcții.

3.5. Echiparea existentă

În conformitate cu analiza situației existente în ceea ce privește rețelele tehnico-edilitare pot fi făcute următoarele mențiuni:

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

Existent:

În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA;

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

Existent:

În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn 125mm), și canalizare (Dn50cm), aparținând SC Apa-Nova SA;

- Rețele de gaze:

Existent:

Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele temei-program, și modalitățile de realizare

Beneficiarul deține un imobil cu numărul cadastral 212275, carte funciară 212275, compus din teren în suprafață de 1.133,00mp (1.133,00mp din măsurători), pe care dorește să construiască un imobil cu destinația de ***imobil locuință colectivă***, având regimul de înălțime **S+P+2E+3-4-5-6ER**

În conformitate cu RLU aferent PUZ-Sector 6 , terenul se află **M2** - Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14E niveluri, conform **Certificatului de Urbanism 1176/113V din 05.12.2024**

Construcția propusă în 2026, având funcțiunea de locuință colectivă, se va amplasa în interiorul unui edificabil definit astfel:

IMOBIL 2S+P+3E+3-4-5-6ER

- **La Sud** - în aliniere cu imobilui din str. Valea Doftanei, nr. 166-168, respectând alinierea caracteristică zonei, și la 5,00m față de aliniamentul nou stabilit la strada Valea Doftanei (conform planșei de reglementări U2.0);
- **La Vest** - la 3,00m față de limita de proprietate din Vest pentru P+2E, și la 5,00-7,00m pentru 3-4-5-6ER;
- **La Nord** – la 5,00m pentru P+6E;
- **La Est** - la 3,00m față de limita de proprietate din est pentru P+6E;

Regimul de înălțime solicitat este S+P+2E+3-4-5-6ER.
Pentru rezolvarea accesului pietonal și auto se va proiecta un acces din Str. Valea Doftanei de minim 4,00m lățime;

4.2. Modalități de organizare și rezolvare a parcajelor și circulațiilor

Se vor respecta prevederile HCGMB nr.66/06.04.2006, cu referire la funcțiunea propusă.
CONFORM HGR 66/2006
ART.5
5.3. Subzonele locuințelor colective (tip blocuri):
5.3.1. Se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament;
5.3.2. Față de prevederile articolului 5.3.1. este necesară, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/ garare stabilite
Parcările se vor realiza la nivelul solului/subsolului (total 41 locuri pentru 36 de unități locative).
Pentru locurile aflate la sol/subsol accesul se va face direct din str. Valea Doftanei (în lățime de minim 4,00m). În total accesul carosabil propus, prevăzut cu bordură coborâtă, va avea minim 4,00m. Accesul pietonal se va face direct din str. Valea Doftanei.
Profilul transversal al străzii se va prevedea cu un prospect de 13,00m.

4.3. Spații verzi, sistematizare verticală

Se va asigura un spațiu verde natural de minim 20% din suprafața terenului, și 10% pe platforme betonate.
Lucrările de sistematizare verticală nu necesită o atenție sporită datorită topografiei regulate a terenului, apele meteorice fiind dirijate prin intermediul jgheaburilor și a rețelei de canalizare din incintă, către rețeaua de canalizare stradală.

4.4. Regimul de construire (alinieri, înălțimi, POT, CUT)

ELEMENTE DE REGULAMENT

IMOBIL S+P+2E+3-4-5-6ER

- **aliniere principală (la strada Valea Doftanei) – în aliniere cu imobilui din str Valea Doftanei 166-168, respectând alinierea caracteristică zonei, și la 5,00m față de aliniamentul nou impus la strada Valea Doftanei (conform planșei de reglementări U2.0);**
- **aliniere secundară (față de limita posterioară) - la 5,00m pentru P+6E;**
- **aliniere laterală dreapta (Est) - retras la minim 3,00m față de limita de proprietate pentru P+6E;**
- **aliniere laterală stânga (Vest) - retras la minim 3,00m față de limita de proprietate pentru P+2E, și 5-7,00m pentru 3-4-5-6ER (conform planșei de reglementări U2.0);**
- **POTmaxim –S+P+2E+3-4-5-6ER = 52,00%;**
- **CUTmaxim pentru S+P+2E+3-4-5-6ER = 2,73;**

- **pentru regimul S+P+2E - Hmaxim = 10,30 - la cornișă;**
- **pentru regimul 3-4-5-6ER - Hmaxim = 16,30/ 21,60m - la cornișă;**

4.5. Asigurarea utilităților

- Rețele de alimentare cu energie electrică:

Propus: În zonă există rețele de transport al energiei electrice de joasă și medie tensiune, aparținând SC Enel SA. Se propune racordarea clădirii la rețeaua de joasă tensiune. În caz că este necesar un spor de putere se poate prevedea în incinta respectivă un post de transformare.

- Rețele de alimentare cu apă și canalizare:

Propus: În zonă există rețea de alimentare cu apă (Dn 125mm), și canalizare (Dn50cm), aparținând SC Apa-Nova SA. Se propune racordarea clădirii la rețelele existente de apă și canalizare existente pe str. Valea Doftanei.

- Rețele de gaze:

Propus: Zona este echipată cu conducte de distribuție redusă presiune. Din conducta RP de pe str. Valea Doftanei se va realiza un branșament individual pentru noua clădire.

4.6. Bilanț teritorial (propus) – COORDONATE

inventar coord TEREN			
Nr.	x	y	segment
1	*324.770,310*	*579.700,860*	52,426
2	*324.718,839*	*579.710,820*	21,590
3	*324.716,025*	*579.689,414*	52,577
4	*324.767,636*	*579.679,383*	21,642
S.teren = 1.132,52mp - P=148,235m			

inventar coord EDIFICABIL			
Nr.	x	y	segment
E1	*324.723,871*	*579.690,945*	15,596
E2	*324.725,907*	*579.706,408*	39,840
E3	*324.765,019*	*579.698,828*	15,624
E4	*324.763,088*	*579.683,323*	39,945
S = 621,306mp - P=111,006m			

inventar coord TEREN CEDAT DRUM			
Nr.	x	y	segment
3	*324.716,025*	*579.689,414*	21,590
2	*324.718,839*	*579.710,820*	2,580
2"	*324.721,372*	*579.710,330*	21,592
3"	*324.718,556*	*579.688,922*	2,580
S.terten = 55,68mp - P=48,30m			

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT + PROPUS
Suprafața construită (Sc)		0,00	594,00	594,00
Suprafața desfășurată (Sd)		0,00	3.092,00	3.092,00
P.O.T.	70,00%	0,00%	52,00%	52,00%
C.U.T.	3,00	0,00	2,73	2,73
Rh maxim	P+14E	liber	S+P+2E+3-4-5-6ER	S+P+2E+3-4-5-6ER
H cornișă / atic (m)	45,00	0,00	21,60	21,60
H maxim (m) - CASA SCĂRII	45,00	0,00	25,70	25,70
Spații verzi pe sol natural (%)	20,00%	0,00%	23,18%	23,18%
Spații verzi pe sol natural (mp)	conform procentaj	0,00	262,52	262,52
Suprafața totală spații verzi (%)	20,00%	0,00%	23,18%	23,18%
Suprafața totală spații verzi (mp)	conform procentaj	0,00	262,52	262,52
Nr. unități locative estimate		0,00	36,00	26,00
Nr. locuri de parcare estimate		0,00	41,00	41,00

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Relizarea obiectivului propus (locuință colectivă, S+P+2E+3-4-5-6Er), atrage după sine sporirea gradului de confort urban, prin asigurarea necesarului de spații de servicii, și prin reglementarea locurilor de parcare aferente parcelei.

După avizarea PUD se va parcurge etapa de obținere a Autorizației de Construire, și implicit demararea lucrărilor de construcții.

În baza concluziilor formulate în capitolele de analiză a situației existente prezentate anterior propunerea de reglementare a urmărit:

- asigurarea acceselor și a parcajelor în incintă;
- asigurarea unității și coerenței în interiorul ansamblului astfel încât acesta să se poată integra în ansamblul localității, dar să-și păstreze propria individualitate;
- păstrarea caracteristicilor funcționale prevăzute în PUG-București/ PUZ-Sector 6;
- un regim de înălțime care să asigure coerența al zonei;
- păstrarea unei distanțe între clădiri care să asigure o bună însorire, ventilare și a exigențelor PSI;

întocmit arh. PATRIC FRECAN
coordonator arh.
Zamfirescu Dan

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1176/1134 din 05.12. 2024

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcţiunea de locuinţe colective cu regim de înălţime S+P+14E.

Ca urmare a Cererii adresate de cu domiciliul / sediul în judeţul _ - _, municipiul / oraşul / comuna _ **Bucureşti** _, satul / sectorul _ 3 _, cod poştal _ - _, str. nr. bloc scara etaj ap. telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **44934** _ din _ **25.06.2024** _,
pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul 6, cod poştal _ - _, drumul _ **Valea Doftanei** _ nr. _ **151** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.
În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările şi completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 şi H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobilul este situat în intravilan.
Conform Extrasului de Carte funciară nr. 62755/17.06.2024, deţin imobilul (teren în suprafaţă de 1.133 mp - număr cadastral 212275 - număr cadastral vechi 8779) situat în drumul Valea Doftanei nr. 151. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212275 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76662) cu Încheierea nr. 379675/20.08.2008 (intabulare drept de proprietate dobandit prin reconstituire).
Adresa poştală - drumul Valea Doftanei nr. 151 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 755336/12351/05.08.2008 emis de P.M.B. - din evidenţe.

2. REGIMUL ECONOMIC
Existent: teren în suprafaţă de 1.133 mp.
Se solicită: construire imobil cu funcţiunea de locuinţe colective cu regim de înălţime S+P+14E.
Destinaţia: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcţiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.
Imobilul se află în zona fiscală **D**.

3. REGIMUL TEHNIC
Autorizaţia de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a P.U.Z. Coordonator Sector 6.
Terenul este afectat de circulaţiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării clădirilor cu înălţimi mai mari de 45,00 m se va obţine avizul Autorităţii Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unor imobile cu funcţiunea de locuinţe colective în baza elaborării şi aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului şi modul de ocupare, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spaţiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 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 şi H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.
După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.
Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiei, în vederea amplasării postului de transformare.
Lucrările de excavaţie cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafaţa terenului situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4,00** metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Realizarea unei construcţii noi va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de **cel puţin 30%** din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului, din care **cel puţin 2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetaţiei de talia arbuştilor şi condiţii de drenare a excesului de umiditate şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri şi Agrement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 6. Se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor, arborii importanţi existenţi având peste **4,00** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15,00** cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate.
Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.
Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4** locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1,20** metri înălţime.
Spaţiul dintre aliniament (limita dintre proprietate şi domeniul public) şi alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spaţiu verde sau spaţiu liber circulaţiei pietonale.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafaţa de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi) şi care pot genera disconfort şi insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanţe de minimum **10,00** metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinţe.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial şi fără despăgubiri din partea primăriei.
Actul notarial va conţine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiţia aprobării unui spor de depăşire a suprafeţei desfăşurate admise egal cu o dată suprafaţa transferată în domeniul public.
În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, îşi dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeţei de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafaţa terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 şi art. 13^1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor.
Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă 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 şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentaţiei de urbanism (P.U.D.) şi obţinerea autorizaţiei de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

Nr. înreg. **44934** din **25.06.2024**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. Prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilui, teren şi/sau construcţii; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de Carte funciară pentru informare actualizat la zi;

c) documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.** ☒ **D.T.O.E.** ☐ **D.T.A.D.**

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. *avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):*

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova Bucureşti S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Reţele Electrice Muntenia S.A.
☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica Bucureşti S.A
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Reţele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:
☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulaţie - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
☒ acord coproprietar

d.2. *avize şi acorduri privind:*

☒ securitatea la incendiu ☒ protecţia civilă ☒ sănătatea populaţiei

d.3. *avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*

d.4. *studii de specialitate (1 exemplar original):* ☒ P.U.D. aprobat conform legislaţiei 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 autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

Nr. înreg. **44934** din **25.06.2024**

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

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

CIPRIAN CIUCU **DEMIREL SPIRIDON**

L.Ş.

ARHITECT ŞEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Şef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **cons. Ioana-Alexandra Ştefan**

Achitat taxa de __ **21,00** __ lei, conform Chitanţei nr. __ **032010** __ din __ **25.06.2024**__
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă~~ la data de 10.12.2024

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA

CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 1176/1134 **din** 05.12. **2024**

de la data de 05.12.2026 până la data de 04.12.2027

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

L.Ş.

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: 26.10.2026
Achitat taxa de 7,00 lei, conform O.P./Chitanţei nr. - din 22.10.2026
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

Nr. înreg. **44934** din **25.06.2024**

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str.Valea Doftane. nr.151, sector 6, București



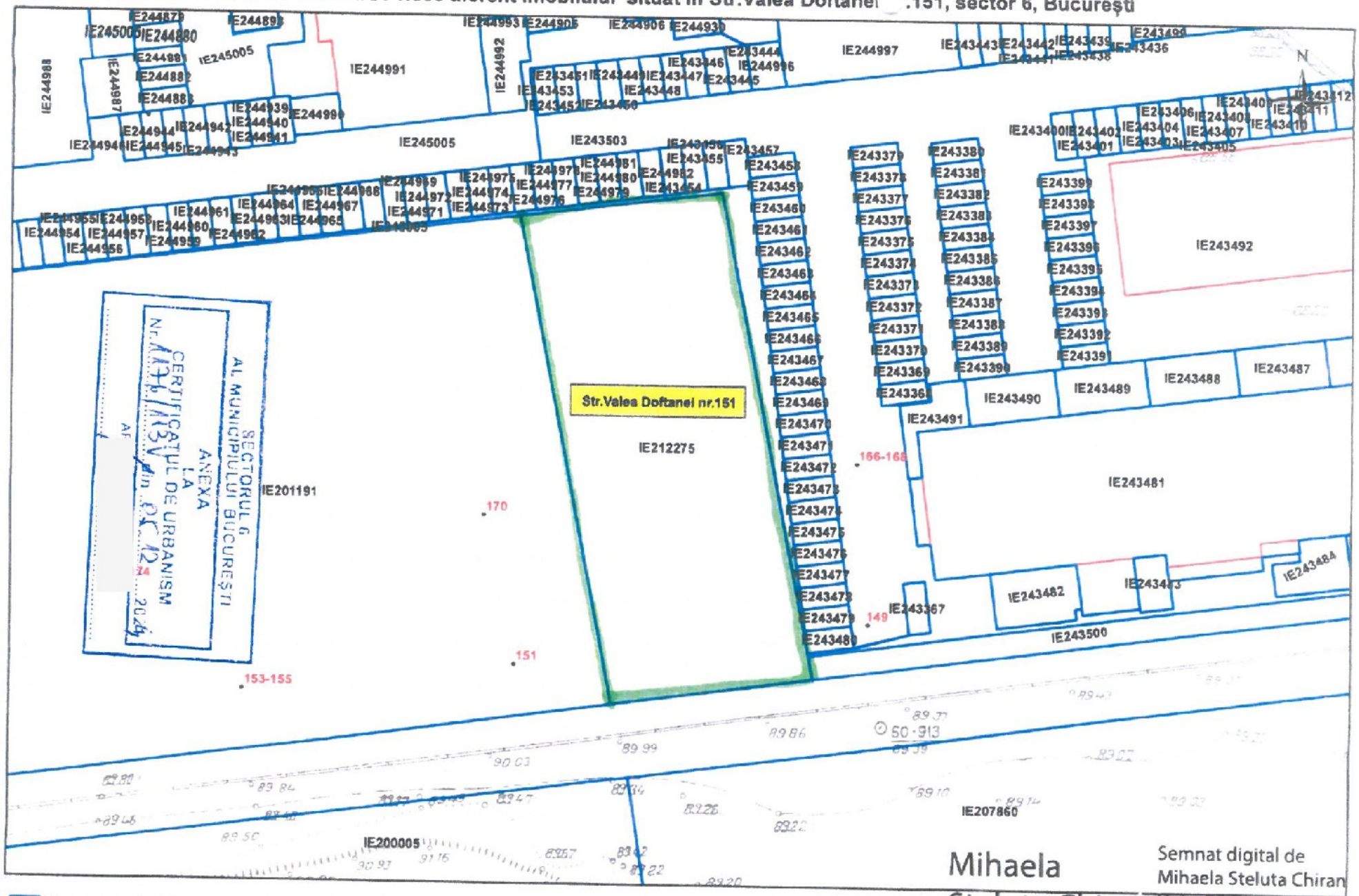
Documentatii cadastrale avizate
Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela Steluta Chiran

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2024.06.19 14:53:48 +03'00'

OCPI București Bd.Expoziției nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 19.06.2024
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 afe[illegible]nt imobilului situat în Str.Valea Doftanei [illegible].151, sector 6, București



Documentații cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela Steluța Chiran

Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2024.06.19 14:58:16 +03'00'

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 1 ROMANIA
Data: 19.06.2024
Întocmit: ing.Mihaela CHIRAN