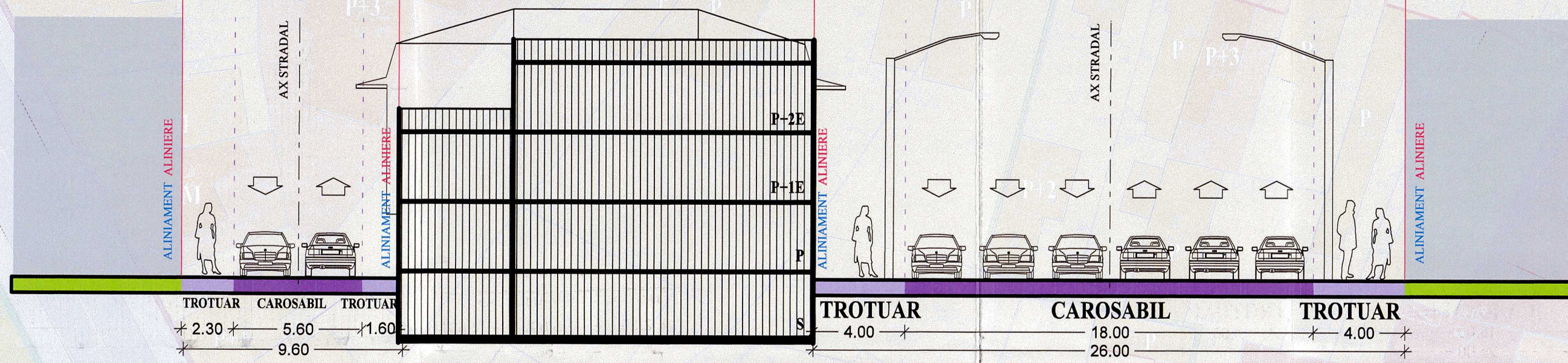


# P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

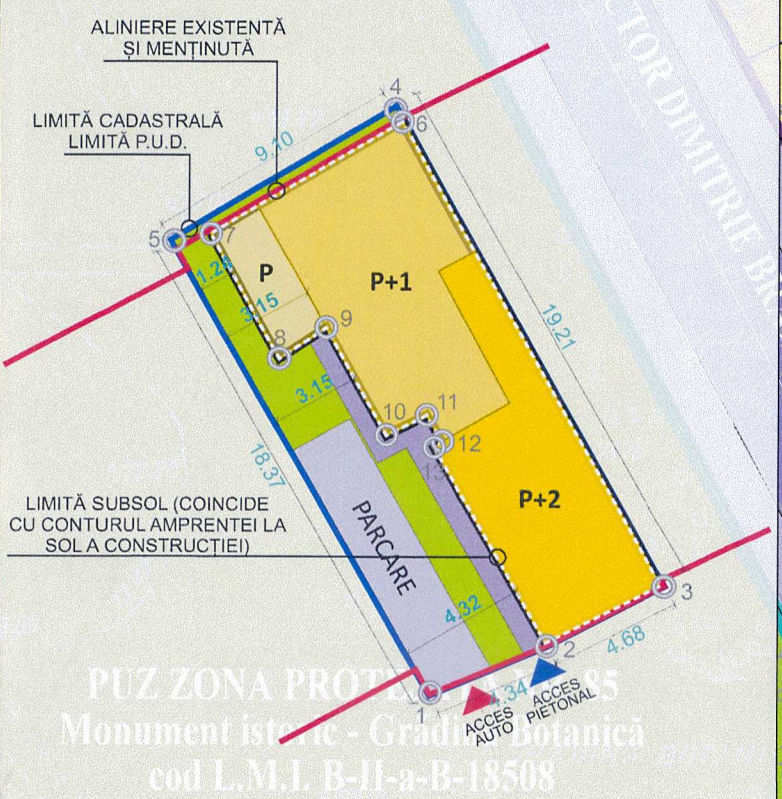
## PLAȘA 2.0. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ȘOS. COTROCENI, NR. 26, SECTOR 6, MUN. BUCUREȘTI

**PROFIL EXISTENT MENȚINUT B-B' - STR. GEN. DR. EMANOIL MIHAIL SEVERIN, scara 1:200**  
**PROFIL EXISTENT MENȚINUT A-A' - ȘOS. COTROCENI, scara 1:200**

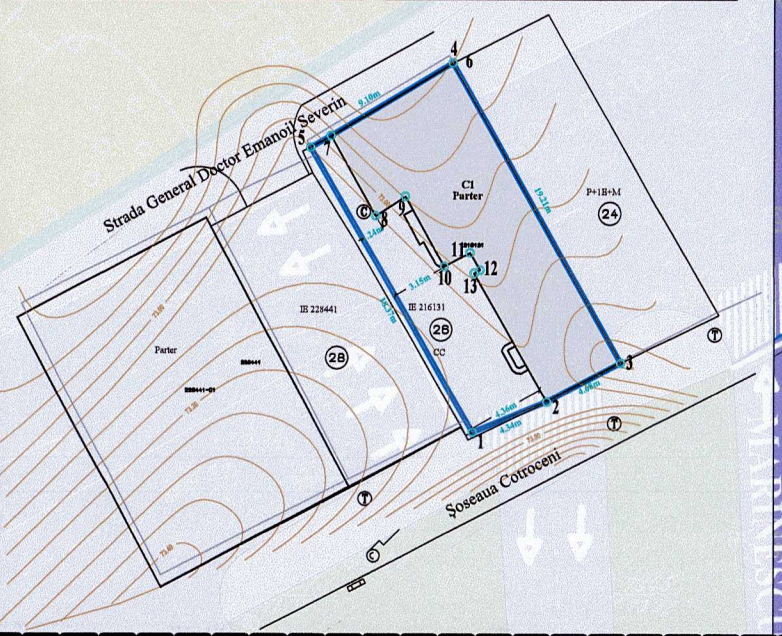


\*Propunerile de amenajare pentru terenul din Șos. Cotroceni nr. 26 care se regăsește pe această planșă au un caracter informativ, acestea urmând să fie definitive la faza de autorizare, așa cum este menționat și în Hotărârea nr. 134/24.05.2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind elaborarea/întocmirea documentației de bază pentru documentația de urbanism P.U.D. de rază administrativ-teritorială a Sectorului 6, Anexă - Cap. III - „Conținut cadru”, (3) - (b) - (5).



Parcela (1) Imobil - măsurători				Parcela (2) construcție - măsurători			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laterali D(L1+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Y [m]	X [m]	Lungimi laterali D(L1+1)
1	585086.702	326944.959	4.34	2	585090.774	326946.652	4.68
2	585090.701	326946.652	4.68	3	585094.839	326948.843	18.75
3	585094.839	326948.843	19.21	6	585085.601	326985.154	7.81
4	585085.373	326985.157	9.10	7	585078.909	326991.157	5.01
5	585077.561	326980.892	18.37	8	585091.348	326956.791	1.94
				9	585082.999	326957.855	4.40
				10	585085.135	326954.025	1.59
				11	585089.540	326954.773	1.09
				12	585097.932	326953.826	0.36
				13	585086.783	326953.657	8.04

S(1)=170.81mp P=55.70m  
S(2)=107.65mp P=53.67m

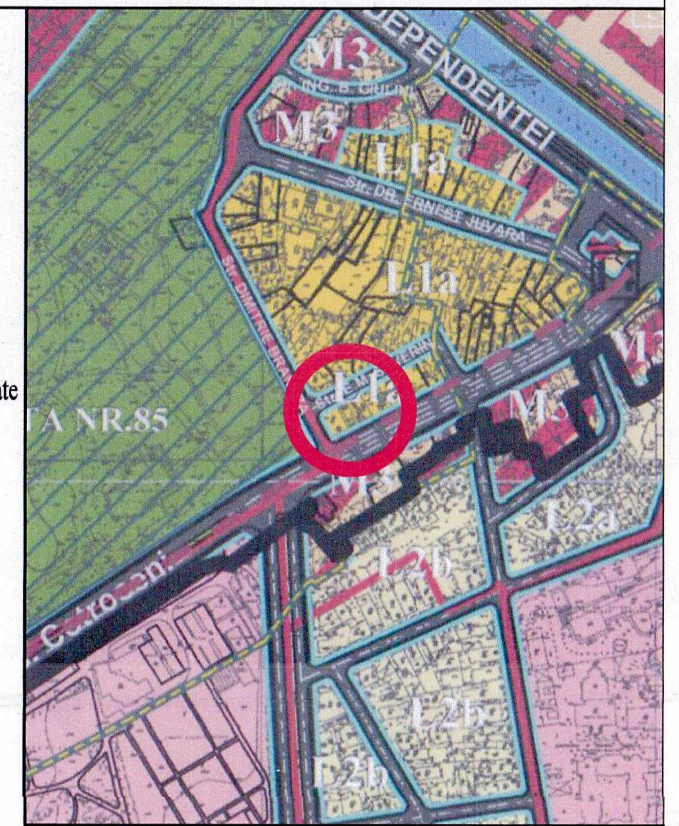


### LEGENDĂ LIMITE

- LIMITĂ ZONA ANALIZATĂ
- LIMITĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
- LIMITĂ MONUMENT ISTORIC
- LIMITĂ ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENT ISTORIC (cf. P.U.Z. SECTOR 6 aprobat cf. HCGMB 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B 293/2013 și 2/2016)
- LIMITE PARCELE
- LIMITĂ SUBSOL PROPUȘ
- LIMITĂ ETAJE SUPERIOARE PROPUȘ ȘI INDICATOR ETAJ

### ZONE FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALĂ - REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P - P+2)
- ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ - REGIM MEDIU/ MARE DE ÎNĂLȚIME (P+3 ; >P+3)
- ZONA SERVICII, COMERȚ
- ZONA SANITARĂ
- ZONA FĂRĂ FUNCȚIUNE
- ZONA SPAȚII VERZI - GRĂDINA BOTANICĂ / ZONA SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIILOR
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE PE TERENUL CE FACE OBIECTUL P.U.D., LA NIVELUL SOLULUI
- ZONĂ ECHIPARE EDILITARĂ
- ZONA CIRCULAȚIEI RUTIERĂ ȘI PARCĂRI / CIRCULAȚIEI PIETONALE
- ZONA CIRCULAȚIEI PRIVATE PIETONALE / PARCAJE



### ACCESURI PROPUȘE

- ACCES CAROSABIL / PIETONAL

### RESTRIȚII TEHNICE

- ALINIAMENT EXISTENT ȘI MENȚINUT
- ALINIEMENT EXISTENTĂ ȘI MENȚINUTĂ
- EDIFICABIL EXISTENT ȘI MENȚINUT

### BILANȚ TERITORIAL

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafață construită (Sc)	-	92,75 mp	92,75 mp	92,75 mp
Suprafață desfășurată (Sd)	-	92,75 mp	221,00 mp	221,00 mp
P.O.T.	45,00 %	54,55%	se menține POT existent conform situației actuale din teren	se menține POT existent conform situației actuale din teren
C.U.T.	0,9 (P+1E) / 1,3 (P+2E)	0,55	1,30	1,30
Rh maxim	P+2E	S+P+POD	S+P+2E	S+P+2E
H cornișă / atic	11,00 m	aprox. 5,00 m	10,00 m	10,00 m
H max (m)	-	aprox. 6,00 m	-	-
Spații verzi pe sol natural (%)	-	0,00 %	20,00 %	20,00 %
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	0,00 mp	34,00 mp	34,00 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	0,00 %	20,00 %	20,00 %
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	0,00 mp	34,00 mp	34,00 mp
Nr. unități locative estimate	-	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	2 locuri de parcare	2 locuri de parcare

\*prin prezenta documentație P.U.D. se propune supraetajarea construcției existente, prin consolidare și înălțare, cu menținerea amprentei la sol a construcției existente

### NOTĂ:

- Având în vedere faptul că terenul aflat în studiu nu este afectat de supralărgirea străzii, suprafața terenului la care se raportează indicatorii urbanistici este cea din acte.
- Parcarea/gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 5: „parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată. ... Se vor asigura min. 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp”.
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate OCPI și a imaginilor satelit Google Earth.
- Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 170 mp din acte / 173 mp din măsurători; nr. cadastral 21613

PROIECTANT:	SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
LOGIC PLAN S.C. LOGIC PLAN S.R.L. J 40/111000/2017, CUI 37883598		Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G5	
DENUMIRE PROIECT:	PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:	
Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări	Urb. Andreea-Diana DOBRESCU Urb. Ana-Alexandra IGNAT Urb. Elena-Cristina PELMUȘ		
DENUMIRE PLAȘĂ:	SCARĂ:	PROIECT NR.:	
REGLEMENTĂRI URBANISTICE Zonificare funcțională	1 : 500	2/10.05.2021	
NUMĂR PLAȘĂ:	DATA ELABORARE:	BENEFICIAR:	
PLAȘA 2.0	IUNIE 2021	S.C. RUXIR PROD S.R.L.	

**ROMÂNIA**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 349/42 C din 03 04 2023

**ÎN SCOPUL:** extindere subsol, consolidare, modificări interioare, supraetajare construcție existentă pentru imobil de locuit existent, regim final de înălțime S+P+2E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. RUXIR PROD S.R.L. reprezentată de** [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. **Cotroceni nr. 26**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. **9406** din **28.02.2023**, cu completările înregistrate la nr. **12417** din **16.03.2023**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted] șos. **Cotroceni nr. 26**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public [redacted] a Certificatului de atestare a dreptului de proprietate privată emis de Prefectura Municipiului București sub nr. 2.211/6 din 26.02.1997, a Codicilului la Contractul de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public [redacted]

[redacted] deține imobilul (construcție compusă din patru camere, hol, baie, bucătărie, culoar, vestibul și teren în suprafață de 170 mp - suprafața măsurată de 173 mp, număr [redacted] număr cadastral [redacted] în șos. Cotroceni nr. 26. Imobilul a fost intabulat în Cartea [redacted] provenită din conversia de pe hârtie [redacted] cu Încheierile nr. [redacted] are îndreptare eroare poziționare virtuală a imobilului).

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 170 mp - suprafața măsurată de 173 mp.

**Se solicită:** extindere subsol, consolidare, modificări interioare, supraetajare construcție existentă pentru imobil de locuit existent, regim final de înălțime S+P+2E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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

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

**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 se află în zona de protecție a monumentului istoric Grădina Botanică - cod L.M.I. B-II-a-B-18508. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare se va aproba numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.**

Se permite realizarea lucrărilor de extindere subsol, consolidare, modificări interioare, supraetajare construcție existentă pentru imobil de locuit existent, regim final de înălțime S+P+2E, în baza unei expertize tehnice întocmită de un expert tehnic atestat și 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren.

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

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

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirea spre limita laterală va fi opacă cu înălțimea 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 în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Nr. înreg. 9406 din 28.02.2023

Notă: Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

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. 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 (acte de proprietate complete notate în cartea funciară); extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; dacă din expertiză rezultă că se intervine la fundația construcției vecine, se va solicita acordul notarial al proprietarului imobilului înregistrat cu nr. 24 pe șos. Cotroceni;
- 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
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate - operator autorizat
- transport urban
- Alte avize / acorduri:
  - aviz de conformitate
  - aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
  - aviz Ministerul Culturii

*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 atestare fiscală;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  calculul coeficientului de transfer termic G;  audit energetic;  studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic, în funcție de caz;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);  
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de autorizare, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 156/25C din 23.03.2021, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

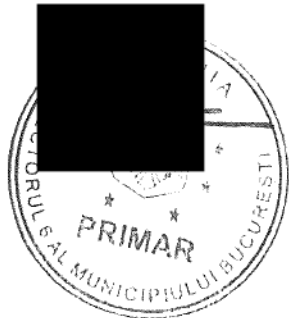
Nr. înreg. 9406 din 28.02.2023

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU



03.09.2023  
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCELA ANTONI BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 79516 din 28.02.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

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. 9406 din 28.02.2023

**FOAIE DE GARDĂ**

**PROIECT NR. :** 2/10.05.2021

**FAZA DE PROIECTARE :** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**TITLUL LUCRARI :** Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări

**AMPLASAMENT :** Șos. Cotroceni, Nr. 26, Sector 6, Municipiul București

**BENEFICIAR:** S.C.RUXIR PROD S.R.L.

**PROIECTANT:** S.C. LOGIC PLAN S.R.L. – Urb. Laura-Elena TUCAN

**DATA:** Iunie 2021

**COLECTIV DE ELABORARE :**

**ȘEF DE PROIECT** Urb. Laura-Elena TUCAN

**PROIECTAT ȘI DESENAT** Urb. Andreea-Diana DOBRE  
Urb. Ana-Alexandra IGNAT  
Urb. Elena-Cristina PELMU



*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1.	FOAIE DE GARDĂ	1/15
2.	BORDEROU	2/15
3.	MEMORIU JUSTIFICATIV	4/15

### PIESE DESENATE

		nr. Planșă
1.	PLANȘA 0.0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/14
2.	PLANȘA 0.1. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE	2/14
3.	PLANȘA 0.2. ELEMENTE DE STUDIU ISTORIC	3/14
4.	PLANȘA 1.1. SITUAȚIE EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	4/14
5.	PLANȘA 1.2. SITUAȚIE EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR	5/14
6.	PLANȘA 1.3. SITUAȚIE EXISTENTĂ – STUDIU FOTOGRAFIC	6/14
7.	PLANȘA 2.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	7/14
8.	PLANȘA 2.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REGIM DE ÎNĂLȚIME	8/14
9.	PLANȘA 2.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	9/14
10.	PLANȘA 2.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII	10/14
11.	PLANȘA 2.4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – DESFĂȘURĂRI DE FRONTURI	11/14
12.	PLANȘA 2.5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ	12/14
13.	PLANȘA 3.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ	13/14
14.	PLANȘA 4.0. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	14/14

## CUPRINS

<b>CAPITOL 1 - INTRODUCERE</b> .....	4
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	4
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII .....	4
<b>CAPITOL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ</b> .....	6
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM DEJA ELABORATE .....	6
2.2 ELEMENTE DE STUDIU ISTORIC .....	7
<b>CAPITOL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ</b> .....	10
3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE .....	10
3.2 SUPRAFAȚA PARCELEI, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI .....	10
3.3. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT.....	11
3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC .....	11
3.5 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.....	11
3.6 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI: .....	11
3.7 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT .....	11
3.8 ECHIPARE EXISTENTĂ .....	12
<b>CAPITOL 4 - REGLEMENTĂRI</b> .....	12
4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM.....	12
4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR .....	12
4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ .....	12
4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA NOILOR OBIECTIVE .....	12
4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE.....	13
4.6 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII .....	13
4.7 SOLUȚII PENTRU DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI .....	13
4.8 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE .....	14
4.9 REGIMUL DE CONSTRUIRE .....	14
4.10 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI .....	14
4.11 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	14
4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ.....	14
<b>CAPITOL 5 - CONCLUZII</b> .....	15

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOL 1 - INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>PROIECT NR.</b>	2 din 10.05.2021
<b>DENUMIREA PROIECTULUI</b>	Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări
<b>FAZA</b>	Plan urbanistic de detaliu
<b>LOCALITATEA</b>	Șos. Cotroceni nr. 26, Sector 6, Municipiul București
<b>BENEFICIAR</b>	S.C. RUXIR PROD S.R.L.
<b>PROIECTANT</b>	S.C. LOGIC PLAN S.R.L. - Urb. Laura-Elena TUCAN

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru terenul cu suprafața de 170 mp din acte, 173 mp măsurat (conform Extrasului de Carte Funciară Nr. 216131 din 03.06.2021), amplasat în Șos. Cotroceni, Nr. 26, Sector 6, Municipiul București, identificat cu nr. cadastral 216131, se propune **P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări**, în conformitate cu *Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*



### 1.3 BAZA ELABORĂRII

▪ **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD :**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti – aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 269/21.12.2000, având valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 232/19.12.2012.

- **Plan Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 al Municipiului București – aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B 293/2013 și 2/2016;**

- Plan Urbanistic Zonal Zona protejată nr.85 – aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 279/20.12.2000;

- Conceptul strategic București 2035 – www.csb2035.ro;

- Planul de mobilitate urbană durabilă București – Ilfov;

- Ridicarea topografică a terenului.

▪ **Surse de informații utilizate, date statistice**

- Informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București,

- Date culese de proiectant în teren.

▪ **Baza topografică**

- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

▪ **Metodologia utilizata si cadrul legal:**

Metodologia utilizată este în conformitate cu „**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu**” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009/2000. Proiectul are la bază:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Normele de aplicare ale Legii 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
  - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
  - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
  - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
  - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
  - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
  - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 - P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6. Municipiul București*

- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare.

## CAPITOL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM DEJA ELABORATE

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 – aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B 293/2013 și 2/2016, imobilul analizat se încadrează în:

#### **SUBZONA L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri;**

Prescripții pentru U.T.R. L1a:

➤ Utilizări admise:

• Se admit următoarele utilizări funcționale:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

➤ Utilizări admise cu condiționări:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurime teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*

- Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere- în baza PUD aprobat;
- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz);
- Construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.
  - Utilizări interzise:
    - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
    - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
    - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
    - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
    - Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
    - Depozitare en-gros;
    - Depozitari de materiale re folosibile;
    - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
    - Stații de betoane;
    - Autobaze;
    - Stații de întreținere cu capacitate peste 3 posturi;
    - Spălătorii chimice;
    - Se interzice realizarea unor mansarde false;
    - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
    - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## 2.2 ELEMENTE DE STUDIU ISTORIC

Zona studiată face parte din vechea moșie Cotroceni care este menționată în documentele istorice încă din secolul al XVI-lea.

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6. Municipiul București*

**Moșia și satul Cotroceni**, stăpânite de răzvrătorul Ghioca Căpitanul, au fost încuviințate de **Gheorghe Ghica Vodă** lui **Șerban Cantacuzino**, înainte ca acesta să devină domn, în secolul al XVII-lea. Șerban Cantacuzino mărește moșia prin achiziționări multiple de terenuri, adăugând acesteia Cotrocenii din vale, moșia Grozăveștilor de sus, o parte din moșia Grozăveștilor de jos și o parte din codrul Lupeștilor.

**Satul și moșia Cotroceni** se întindeau pe platoul Cotrocenilor și din ele făceau parte doar **Cotrocenii din deal**.

**Cotrocenii din vale** erau formați, pe de-o parte, din grădina palatului regal, str. Erbăria, str. Notagiilor (Carol Davila), șos. Cotroceni, Splaiul Domnița Maria și grădina doctorului Davila și făceau parte din moșia Lupescilor, proprietatea Mănăstirii Sfânta Troiță a Radului Vodă, și de cealaltă parte din zona ocupată de biserica și palatul regal, Institutul Botanic, colina Cotroceni până la strada Erbăriei care era proprietatea lui Ienachi Logofătul<sup>1</sup>.

Așadar, după repetatele achiziții ale lui Șerban Cantacuzino, moșia Cotroceni își extinde granițele și peste parte din moșiile Lupeștilor și Grozăveștilor.

**Domnitorul Șerban Cantacuzino a ridicat mănăstirea și palatul de la Cotroceni între anii 1679-1682**. Motivul pentru care domnitorul a ales acest loc pentru fondarea mănăstirii este că aici i-au fost ascultate rugăciunile de a scăpa de vrăjmașii trimiși de Gheorghe Duca să-l ucidă. **Legenda** spune că s-a ascuns 3 zile în pădurile seculare ale Cotrocenilor, iar mila Dumnezeuiască l-a salvat în final.

Ca urmare a acestei **legende** se crede că **numele de Cotroceni vine de la arhaismul „a se cotroci” care înseamnă a se ascunde**. G.M. Ionescu neagă această derivare născută din legendă în studiul său „Istoria Cotrocenilor, Lupescilor (Sf. Elefterie), Grozăveștilor” din motive filologice și susține ipoteza existenței unui oarecare **Cotroc sau Cotrocea** de la care să fi venit numele satului și moșiei în cauză, mai ales că numele de Cotroceni există încă de la 1539.

**În secolul al XVIII-lea**, zona în care se află terenul studiat, denumită inițial și Cotrocenii din vale, era **slab locuită** din cauza **deselor inundații** ale Dâmboviței, a **vastei păduri existente** pe malul drept al Dâmboviței, a **armatelor invadatoare** ce staționau aici și a **lipsei conexiunilor cu centrul orașului** ce se afla la o distanță de o oră. Singurii care **populau Cotrocenii din vale** erau **cărămidarii** (lucru confirmat și de harta austriacă de la 1790) de la care a rămas și denumirea zonei „Cărămidari”.

**Cotrocenii din vale** sunt menționați rar în documentele Mănăstirii Cotroceni, apărând doar accidental sub numele de „Pădurea Cotrocenilor”, „**lunca Cotrocenilor**” sau „**morile Cotrocenilor**”. Tot în harta austriacă de la 1790 sunt marcate cele 2 drumuri existente la vremea aceea de la podul Păliciu (astăzi podul Cotroceni): primul urmărea traseul străzii Erbăriei de mai târziu, astăzi

<sup>1</sup> Ionescu, G.M.: *Istoria Cotrocenilor, Lupescilor (Sf. Elefterie), Grozăveștilor*, Tipografia și Fonderia de Litere Thoma Basilescu, București, 1902, p. 14

PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București

Dr. Ernest Juvara, și urca dealul pe care astăzi se află Grădina Botanică spre Grozăvești; cel de-al doilea pornea spre sud, intersecta strada Carol Davila și ocolea curtea Palatului Cotroceni prin sud.

La sfârșitul secolului al XVIII-le și începutul celui de-al XIX-lea sunt menționați câțiva bulgari ce se așază în zona străzilor Foca (astăzi strada Gen. Dr. E. M. Severin) și Carol Davila, dintre care menționat este un anume Nedea care își extinde familia și înființează un mic sat. Pe lângă familia Nedea, aici se mai găsesc doar alte 3-4 case în jurul anului 1852, urmând ca până la 1876 numărul proprietarilor embaticari din zonă să crească la peste 150. După regularizarea și canalizarea Dâmboviței acest număr se dublează<sup>2</sup>.

În 1860 se înființează prima grădina botanică în curtea palatului, dar în 1878 aceasta este mutată în centrul Bucureștiului, în fața clădirii Universității București. În anul 1887 primăria condusă de Pache Protopopescu răscumpără terenul preotului Ilie Nicolae, parohul bisericii Cotroceni, și Grădina Botanică este strămutată din nou și reamenajată pe locul unde se află și astăzi.

Parcul Palatului Regal era unit cu Grădina Botanică înainte de a se construi Șoseaua Cotroceni în anul 1852, iar terenul Grădinii Botanice a fost în proprietatea Mănăstirii Cotroceni până în anul 1863.

Regularizarea și canalizarea Dâmboviței (1880-1886), executarea axului principal est-vest (1886-1888) ce leagă Palatul Cotroceni de centrul orașului prin segmentul Bd. Eroii Sanitari (Bd. Independenței) și transformarea Șoselei Cotroceni în bulevard (1899) au determinat un proces de urbanizare a zonei vestice a orașului și, implicit, a zonei în care se află terenul studiat.

În secolul al XX-lea se planifică și se proiectează intervenții la scară urbană mare la nivelul întregului oraș, dar și la nivelul cartierului Cotroceni. În anul 1911 se întocmește proiectul pentru organizarea stramei stradale și se configurează bd. Dr. Gheorghe Marinescu ce delimitează ulterior grădina Palatului Cotroceni pe latura estică<sup>3</sup>. Odată cu organizarea și modernizarea tramei stradale zona devine un punct de interes pentru construirea de vile și astfel cartierul Cotroceni se dezvoltă într-un cartier select ce păstrează farmecul și atmosfera boemă a perioadei interbelice până în prezent.

Mănăstirea și Palatul Cotroceni erau înconjurate de ziduri groase și, astfel, preferate de domnitorii Țării Românești și mai apoi de conducătorii României, în vremuri de asediu și epidemii, dar și ca reședințe de vară. Domnitorul Alexandru Ipsilante acordă o atenție sporită îngrijirii și extinderii Palatului Cotroceni și construiește chioșcuri și camere domnești pentru curte. În secolul al XVIII-lea Palatul Cotroceni trece prin 2 incendii ce distrug parte din ansamblu.

În secolul al XIX-lea palatul și mănăstirea sunt întâi fortificate de Tudor Vladimirescu și de pandurii săi în 1821, iar apoi sunt ocupate de turci în anul 1848. La sfârșitul secolului al XIX-lea, între

<sup>2</sup> Ionescu, G.M.: *Istoria Cotrocenilor, Lupescilor (Sf. Elefterie), Grozăveștilor*, Tipografia și Fonderia de Litere Thoma Basilescu, București, 1902, p. 108

<sup>3</sup> Lascu, Nicolae.: *Bulevarde Bucureștene până la Primul Război Mondial*, Editura Simetria, București, 2011  
PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refăcerea împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București

anii 1893-1896 se dărâmă vechiul palat și se construiește noul Palat Regal sub conducerea Principelui Carol I, cu supravegherea arhitectului Paul Gottereau.

În secolul al XX-lea, între anii 1930-1940, arhitecții Grigore Cerchez, Karel Liman și Ion Ernst aduc modificări considerabile Palatului Cotroceni și acesta devine un reper urban semnificativ. Cutremurul din 1977 afectează palatul, iar acesta este restaurat din nou. Biserica Cotroceni este dărâmată de regimul comunist în 1980 și reconstruită după 1990.

Șoseaua Cotroceni este realizată la ordinul domnului Barbu Dimitrie Știrbei Vodă care dispune unirea șoselei Bolintinu (astăzi bd. Iuliu Maniu) cu podul Păliciu (astăzi Cotroceni). Aceasta este executată în anul 1853 cu șanțuri laterale pentru scurgerea apelor, urmând ca în 1856 să fie pietruită „din deal și până la rondul Cazărmei Malmaison”, iar în anul 1876 se dă ordin unui batalion de geniu pentru lărgirea șoselei. În anul 1899, Barbu Ștefănescu Delavrancea, primarul Bucureștiului la vremea aceea, modernizează Șoseaua Cotroceni și o transformă într-un bulevard bine întreținut.

Strada Carol Davila s-a numit inițial strada Notagiilor, după renumita „moara notagiilor” a lui George Böhmes ce a deținut terenul aici în jurul anului 1832. În anul 1862 Doctorul Carol Davila este despăgubit în zona străzii Notagiilor după exproprierea de pe terenul unde urmează a se construi Azilul Elena Doamna (astăzi corpuri ale Universității București – Facultatea de Administrație și Afaceri și Facultatea de Psihologie și Științele Educației) și strada ia numele doctorului și se păstrează până astăzi.

Strada Dr. Ernest Juvara este cea mai veche stradă din zonă care a păstrat traseul fostei străzi Erbăriei.

Strada Gen. Dr. E. M. Severin este parte a fostei străzi Foca ce datează încă din secolul al XVIII-lea, fiind pomenită în existența cărămidarilor ce populau zona Cotrocenilor din vale.

## CAPITOL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul analizat este amplasat în Sectorul 6, în zona de est a Capitalei, în proximitatea unor axe de circulație importante precum Șoseaua Cotroceni și Splaiul Independenței. Accesul direct la teren se realizează din Șos. Cotroceni, dar acesta are deschidere și la Strada General Doctor Emanoil Mihail Severin.

### 3.2 SUPRAFAȚA PARCELEI, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața terenului studiat este de de 170 mp din acte și 173 mp din măsurători și are următoarele vecinătăți:

- la nord: Domeniu public, Str. General Doctor Emanoil Mihail Severin;
- la vest: Teren proprietate privată;
- la sud: Domeniu public, Șos. Cotroceni din care se realizează accesul pe teren;
- la est: Teren proprietate privată.

PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București

### 3.3. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Pe terenul care face obiectul prezentului studiu există o construcție cu funcțiunea de locuire.

	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Fond construit	92,75 mp	54,55 %
Circulații	00,00 mp	00,00 %
Spații verzi	00,00 mp	00,00 %
Spațiu neamenajat	77,25 mp	45,45 %
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>170,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC

Zona în care este localizat terenul are un caracter predominant rezidențial, ce cuprinde atât locuirea de tip individuală - unifamilială, cât și pe cea colectivă. Terenul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric Grădina Botanică și în apropierea monumentului istoric Palatul Cotroceni. În prezent, zona cunoaște o tendință de dezvoltare, de expansiune și de adaptare la tendințele actuale.

### 3.5 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat, în suprafață de **170 mp din acte, 173 mp măsoarați** este proprietate privată a societății comerciale **S.C. RUXIR PROD S.R.L.**, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu Încheierea de Autentificare Nr. 279 din 03.02.1997.

### 3.6 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Pentru București parametrii seismici caracteristici sunt:

- zona seismică de calcul C;
- grad seismic  $K_s=0,20$ ;
- perioada de colț  $T_c=1,54$ .

### 3.7 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit din zona studiată este format majoritar din locuințe individuale, dar și din clădiri cu funcțiuni de comerț, servicii și sănătate și se încadrează în regimul de înălțime P – P+5. Construcțiile cu deschidere la Șos. Cotroceni au un regim de înălțime cuprins între P+2 și P+5, mai mare ca cel al locuințelor individuale din restul zonei unde regimul de înălțime este de maxim P+2.

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurimi teren, bransare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*

Funcțiunile de comerț, servicii și sănătate se regăsesc în lungul Șoselei Cotroceni, în timp ce funcțiunea de locuire se află preponderent în interiorul țesutului urban pe străzi secundare.

Din punct de vedere al alinierii construcțiilor existente, se remarcă dispunerea la aliniament, excepție făcând doar un număr redus de clădiri de pe străzile adiacente Șoselei Cotroceni.

### 3.8 ECHIPARE EXISTENTĂ

În apropierea terenului, pe Șos. Cotroceni, există sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, rețea de energie electrică și gaze.

## CAPITOL 4 - REGLEMENTĂRI

### 4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin prezenta lucrare este solicitată întocmire P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări. Totodată se propune un imobil care să se încadreze în contextul urban actual și care să fie în simbioză cu vecinătățile imediate.

### 4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția va avea o conformare arhitecturală care să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Aceasta va păstra retragerile existente față de limitele terenului în felul următor:

- la nord: amplasare pe aliniamentul străzii Gen. Dr. E. M. Severin;
- la est: amplasare pe limita de proprietate cu alipirea la calcanul vecin existent;
- la sud: amplasare pe aliniamentul șoselei Cotroceni;
- la vest: retrageri cu distanțe de 1,72 m, 3,87 m, 4,90 m și 5,37 m față de limita de proprietate.

### 4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Viitoarea construcție se va înscrie în următorii indici:

- Suprafața construită maximă = suprafața existentă;
- Suprafața desfășurată maximă = 221,00 mp.

### 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA NOILOR OBIECTIVE

Amenajarea terenului ține cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Sector 6, București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B 293/2013 și 2/2016, precum și de prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996. Astfel, compoziția urbanistică urmărește încadrarea în contextul urban existent a imobilului propus.

*PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București*



#### **4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE**

**Accesul carosabil și pietonal în teren se propune a se realiza direct din Șos. Cotroceni prin circulații carosabile și pietonale amenajate pe teren.** Nu se vor propune modificări la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale care asigură accesul la teren. Se vor amenaja doar circulații carosabile și pietonale în interiorul lotului.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea prevederilor *Regulamentului PUZS3 – art. 9 Generalități – punctul 9.7 și 9.8 și alin. 4.11 din Anexa nr. 4 aferentă art. 40 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare*, precum și cu respectarea prevederilor *H.C.G.M.B. nr. 66/2006 cu privire la locurile de parcare și respectiv, prevederile O.M.S. nr. 119/2014*.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

#### **4.6 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Se recomandă utilizarea materialelor durabile, atât la imobilul propus, cât și la amenajările spațiilor interstițiale (pot fi utilizate la pavaje, mobilier urban etc.).

#### **4.7 SOLUȚII PENTRU DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Suprafața minimă de spații verzi se va asigura conform prevederilor Regulamentului PUZ Coordonator Sector 6 și conform legislației în vigoare. Astfel că realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafața mai mică de 1000.00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau a pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate în cazul în care este amenajat peste subsol.

**Suprafața de spații verzi propusă astfel este de 34,00 mp (20,00%).**

#### 4.8 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Circulațiile existente se vor păstra la profilul inițial, astfel:

**Șoseaua Cotroceni**, din care se realizează accesul, se va păstra la profilul total de 25,50 m, cu un carosabil de 17,50 m și două trotuare de câte 4,00 m.

**Strada Gen. Dr. Emanoil Mihail Severin** se va păstra la profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 6,00 m și două trotuare, unul de 2,50 m și altul de 1,50 m.

#### 4.9 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Imobilul se va încadra în indicatorii urbanistici aferenți UTR-ului:

##### **SUBZONA L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri;**

- P.O.T. propus = se va menține P.O.T.-ul existent conform situației actuale din teren\*.
- C.U.T. propus = 1,30 mp ADC/mp.;
- H propus = S+P+2E (10,00 m);

\* prin prezenta documentație P.U.D. se propune supraetajarea construcției existente, prin consolidare și înălțare, cu menținerea amprentei la sol a construcției existente.

#### 4.10 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare al terenului se propune a fi de **maxim 1,30 mp A.D.C./mp**, indice de utilizare conform celui reglementat prin Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 – aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București cu nr. 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B 293/2013 și 2/2016.

#### 4.11 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Construcția propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice, menționate în partea **III. SITUAȚIA EXISTENTĂ, 3.0 Echipare edilitară**, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la insituțiile ce le au în exploatare. Pentru branșarea la aceste rețele, se vor obține alte avize (față de cele de la faza P.U.D.), pe baza unui proiect de specialitate.

#### 4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	Suprafața	Procent
Fond construit	92,75 mp	54,55 %
Circulații	43,25 mp	25,45 %
Spații verzi	34,00 mp	20,00 %

PROIECT NR 2 din 10.05.2021 – P.U.D. Extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refăcerea împrejurimii teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări, Șos. Cotroceni, nr. 26, sector 6, Municipiul București

Spațiu neamenajat	00,00 mp	00,00 %
<b>Teren studiat</b>	<b>170,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

## CAPITOL 5 - CONCLUZII

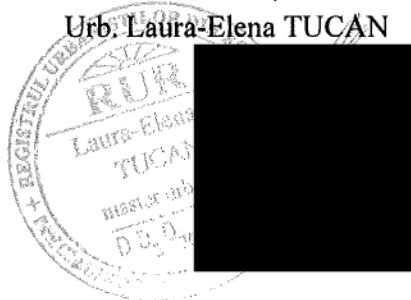
Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** permit extindere subsol, consolidare, modificări interioare și supraetajare construcție existentă rezultând o **construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim final de înălțime S+P+2E, refacere împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări** pentru terenul situat în șos. Cotroceni nr. 26, Sector 6, Municipiul București.

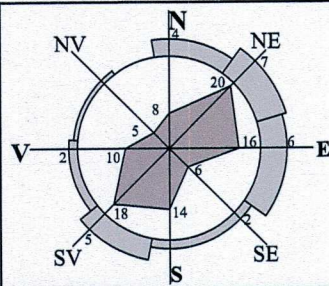
Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- întocmirea proiectului tehnic și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi necesare construcției;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice), a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Întocmit,

Urb. Laura-Elena TUCAN





# P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ȘOS. COTROCENI NR. 26, SECTOR 6, MUN. BUCUREȘTI

## PLAȘA 2.5. - ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ

SITUAȚIE PROPUȘĂ - Vedere din Șos. Cotroceni



SITUAȚIE EXISTENTĂ - Vedere din Șos. Cotroceni



<b>PROIECTANT:</b> <b>LOGIC PLAN</b> S.C. LOGIC PLAN S.R.L. J40/111000/2017, CUI 37883598	<b>SEMNAȚURĂ:</b> 	<b>ȘEF PROIECT:</b> Urb. Laura-Elena TUCAN Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G5	<b>SEMNAȚURĂ:</b> 
<b>DENUMIRE PROIECT:</b> EXTINDERE SUBSOL, CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ REZULTÂND O CONSTRUCȚIE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM FINAL DE ÎNĂLȚIME S+P+2E, REFACERÉ ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI	<b>PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:</b> Urb. Andreea - Diana DOBRESCU Urb. Ana-Alexandra IGNAT Urb. Elena-Cristina PELMUȘ	<b>SEMNAȚURI:</b> 	
<b>DENUMIRE PLAȘĂ:</b>	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ	<b>SCARĂ:</b> -	<b>PROIECT NR.:</b> 2/10.05.2021
<b>NUMĂR PLAȘĂ:</b>	PLAȘA 2.5.	<b>DATĂ ELABORARE:</b>	IUNIE 2021
		<b>BENEFICIAR:</b>	SC. RUXIR PROD S.R.L.