

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

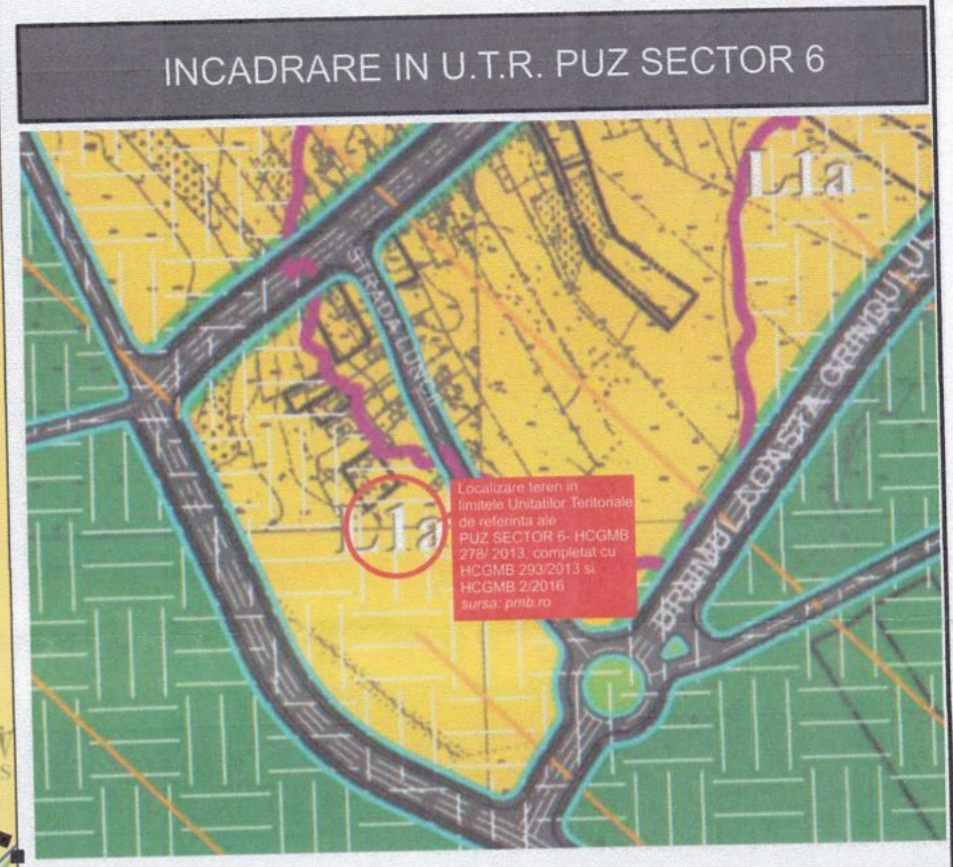
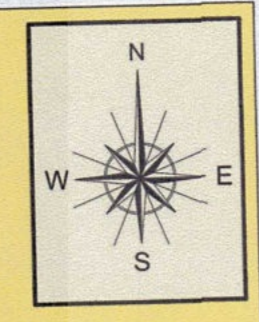
## CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI

Parcela (1-CC)- Coordonate STEREO 70

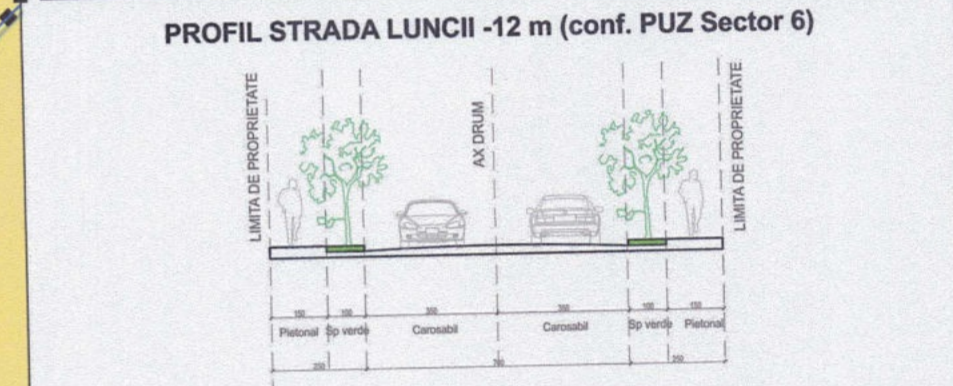
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	330081.706 579192.695	19.233
2	330095.766 579179.571	28.580
3	330115.152 579200.571	11.201
4	330106.971 579208.221	27.653
5	330126.178 579228.115	19.852
6	330139.861 579242.498	22.599
7	330155.357 579258.948	7.996
8	330149.517 579264.409	98.698

S(1-CC)=1102mp P=235.811m

- 83.12 cota
- ie 26134 identificator electronic
- gard
- limita cadastrala
- canal
- stalp electric



### PROFIL TRANSVERSALE DRUMURI



In dreptul proprietatii ce a generat PUD, profilul strazii Luncii este propus la 12m, conform PUZ Sector 6. De asemenea, din suprapunerea planurilor cadastrale/fisierului de ridicare topografica in sistem STEREO 70 impreuna cu fisierul cu obiectivul propus, peste planşa de reglementari a PUZ Sector 6 - vizata spre neschimbare, se observa un drum dispus la limita vestica a terenului, cat si un sens giratoriu in proximitatea terenului studiat. Avand in vedere ca acestea nu stau adiacente terenului pe limitel sale cadastrale, profilul drumului propus la vest si al sensului giratoriu au fost reprezentate orientativ, fara cotate.

- ### LEGENDA
- LIMITE SI ZONIFICARE**
    - limita zona studiata
    - limita teren ce a generat P.U.D.
    - limite terenuri ce prezinta inregistrare cadastrala
  - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
    - subzona U.T.R. L1 a constructii existente din cadrul U.T.R. L1 a-reproduse conform imagini satelit
    - subzona U.T.R. V
  - CIRCULATII**
    - circulatii carosabile existente (strada Luncii)
    - circulatii carosabile propuse prin P.U.Z. Sector 6
    - circulatii pietonale propuse prin PUZ Sector 6
  - SPATII PLANTATE**
    - spatii plantate de aliniament propuse prin PUZ Sector 6
  - NR. POSTALE**
    - nr. postal teren ce a generat P.U.D.
  - ELEMENTE CONSTRUCTIVE TEREN**
    - edificabil propus
    - numere locuri parcare
    - acces auto
    - acces pietonal
    - imprejmuire teren

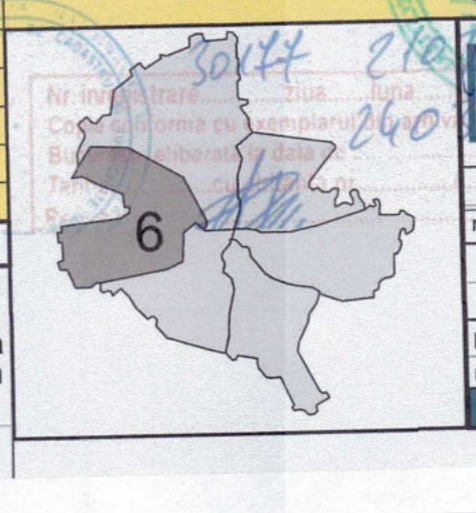
BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA- CONF. HCL 134/2022 A Primarului Sectorului 6 Municipiului Bucuresti

	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE RANG SUPERIOR IN VIGOARE	EXISTENT	PROPOUS	TOTAL EXISTENT+PROPOUS
SUPRAFATA CONSTRUITA (S <sub>c</sub> )	maxim 495,9 mp	0,00 MP	227 MP	227 MP
SUPRAFATA DESFASURATA (S <sub>d</sub> )	maxim 1.432,6 mp	0,00 MP	454 MP	454 MP
P.O.T.	maxim 49%	0,00%	maxim 45%	maxim 45%
C.U.T.	maxim 1,3 (maxim 0,9 pentru P+1)	0,00	maxim 0,9	maxim 0,9
RH1 maxim	maxim P+2	-	P+1	P+1
h. cornisat altc	maxim 10 m	-	maxim 7,00 m	maxim 7,00 m
h. maxim	maxim 12 m	-	maxim 10,00 m	maxim 10,00 m
spatii verzi pe sol natural (%)	minim 30%	-	99,34%	99,34%
spatii verzi pe sol natural (m.p.)	minim 330,6 mp	-	653,66 mp	653,66 mp
suprafata totala spatii verzi (%)	minim 30%	-	99,34%	99,34%
numar unitati locative estimate	-	-	1-docuinta unifamiliala, nu se propun locuinte colective	1-docuinta unifamiliala, nu se propun locuinte colective
numar locuri parcare estimate	minim 2 locuri	-	minim 2 locuri	minim 2 locuri

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 421/51 din 24.04.2023

BILANT TERITORIAL TEREN		
Nr. CRT.	SUPRAFATA (M.P.)	PERCENT
Suprf. Constructii	227 M.P.	20,60%
Suprf. Spatii plantate	653,66 M.P.	59,34%
Suprf. Alei/ parcaje	197,54 M.P.	17,92%
Suprf. teren ce va fi cedat/donati public	23,60 M.P.	2,15%
<b>TOTAL</b>	<b>1.102 M.P.</b>	<b>100%</b>

COEFICIENTI URBANISTICI			RETRAGERI MINIME EDIFICABIL			
INDICATORI	EXISTENT	MAXIM ADMIS PRIN P.U.Z. Sector 6	limita Est minlm 5 m	limita laterala Nord - 3.5 m (1/2 inaltime cornisa)	limita laterala Sud - 3.5 m (1/2 inaltime cornisa)	fund de lot limita posteroara minlm 5 m
P.O.T.	0.00%	45%				
C.U.T.	0.00	0.9(pt. P+1)				



PROIECTANT:  
S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.  
R.C.: 318/189/2008 C.U.J.: 23352952  
Website: www.rhmexpert.com  
Tel: 0787 761 938  
S.s: strada Victoria 276, Targu Jiu, jud. Gorj P1 - Marja Voievod 29, etaj 2, Sector 2, Bucuresti

BENEFICIAR:

MANAGER PROIECT: master. urb. Horia BRAIA	DATA 08/ 2023	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI	PROIECT NR. 133/ 2023
SEF PROIECTAT: master.urb. Dan JOTU	Indicativ:	ADRESA: Str. Luncii nr. 12, Sector 6, Bucuresti	FAZA: P.U.D.
DESENAT/ PROIECTAT: master. urb. Horia BRAIA	SCARA: variaza	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA/ CAI DE COMUNICATIE	PLANSA NR. 04

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PREALABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI

Parcela (1-CC)- Coordonate STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contuz		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	330081.706	579192.695	19.233
2	330095.766	579179.571	28.580
3	330115.152	579200.571	11.201
4	330106.971	579208.221	27.653
5	330126.178	579228.115	19.852
6	330139.861	579242.498	22.599
7	330155.357	579258.948	7.996
8	330149.517	579264.409	96.698

S(1-CC)=1102mp P=235.611m

- 83.32 sota
- ic 26134 identificator electronic
- garii
  - limite cadastrala
  - canal
  - stap electric



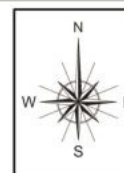
PERSPECTIVA LA NIVELUL OCHIULUI- EXEMPLIFICATIV



PERSPECTIVA LA NIVELUL OCHIULUI- EXEMPLIFICATIV



PERSPECTIVA AERIANA- EXEMPLIFICATIV



### PERSPECTIVE AERIENE- EXEMPLIFICATIV



PERSPECTIVA AERIANA- EXEMPLIFICATIV



PERSPECTIVA AERIANA- EXEMPLIFICATIV



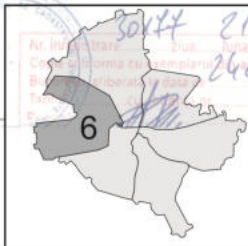
### LEGENDA

- LIMITE SI ZONIFICARE**
- limite zona studiată
  - limite teren ce a generat P.U.D.
  - limite terenuri ce prezinta inregistrare cadastrala
- FUNCTIUNI TEREN STUDIAT**
- construcție propusa (reprezentare orientativa)
  - spatii verzi plantate
  - circulatii- alei circulatie
- NR. POSTALE**  
nr. postal teren ce a generat P.U.D.
- ELEMENTE CONSTRUCTIVE TEREN SI IMPREJMUIRI**
- edificabil propus
  - numere locuri parcare
  - acces auto
  - acces pietonal
  - imprejmuire teren
  - construcții existente
  - portiuine de teren din cadrul terenului ce a generat P.U.D. ce va fi cedata domeniului public pentru extindere profil strada Lunci

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA LA PLANUL URBANISTIC

24.04.2023



<b>PROIECTANT:</b> S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L. R.C.: J16/18/2008 C.U.I.: 2392952 Website: www.rhmxpert.com Tel: 0787 761 936 S.s: strada Victoriei 276, Targu Jiu, jud. Gorj PJ - Matei Voievod 29, etaj 2, Sector 2, Bucuresti		<b>BENEFICIAR:</b> _____	
<b>MANAGER PROIECT:</b> master. urb. Horia BRAIA	<b>DATA</b> 08/ 2023	<b>TITLU PROIECT:</b> CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI	<b>PROIECT NR.</b> 133/ 2023
<b>SEF PROIECTAT:</b> master.urb. Dan JOTU	<b>Indicativ:</b>	<b>ADRESA:</b> Str. Lunicii nr. 12, Sector 6, Bucuresti	<b>FAZA:</b> P.U.D.
<b>DESENAT/ PROIECTAT:</b> master. urb. Horia BRAIA	<b>SCARA:</b> variata	<b>TITLU PLANSĂ:</b> EXEMPLIFICATIV- POSIBILITATI DE MOBILAR URBANISTICA	<b>PLANSĂ NR.</b> 07

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

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 426/5L din 24.04. 2023

**ÎN SCOPUL:** construire locuință P+1E, împrejmuire teren și utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul Ilfov, municipiul / orașul / comuna \_\_\_\_\_ cod poștal - -, str. \_\_\_\_\_

telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 14733 din 30.03.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal - -, str. Luncii nr. 12, bloc - -, scara - -, etaj - -, ap. - - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Cioplea Alexandru-Valentin sub nr. 881/17.05.2022 - intabulat în Cartea funciară nr. 227814 cu Încheierea nr. 58091/24.05.2022 (convenție), \_\_\_\_\_ necesătorită, deține imobilul (teren în suprafață de 1.089 mp - suprafața măsurată de 1.102 mp, număr cadastral 227814) situat în str. Luncii nr. 12.

Adresa poștală – str. Luncii nr. 12 - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1646387/14237/22.08.2018 emis de P.M.B. - din evidențe.

Atenție! Imobilul nu are acces la cale publică.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existență: teren în suprafață de 1.089 mp - suprafața măsurată de 1.102 mp.

Se solicită: construire locuință P+1E, împrejmuire teren și utilități.

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

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

Terenul se află în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.

Terenul se află situat în zona de protecție sanitară față de groapa de gunoi.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. „Dealul Spirii” București – Ilfov.

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

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

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

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

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Nr. înreg. 14733 din 30.03.2023

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; împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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

**Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:**

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

**Notă (2): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.**

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI  
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe baza intenției de realizare a investiției, acesta are oblig

durii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la faptul autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; **reglementare acces pentru imobilul în cauză**;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.  
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.  
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.  
 alimentare cu energie termică  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare  
 salubritate - operator autorizat  
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.  
 declarație pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații

*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;  studiu geotehnic;

calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT SEF,

ARH. M. [redacted] TIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 19,00 lei, conform Chitanței nr. 79740 din 30.03.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 03.04.2023

Nr. înreg. 14733 din 30.03.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 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,**

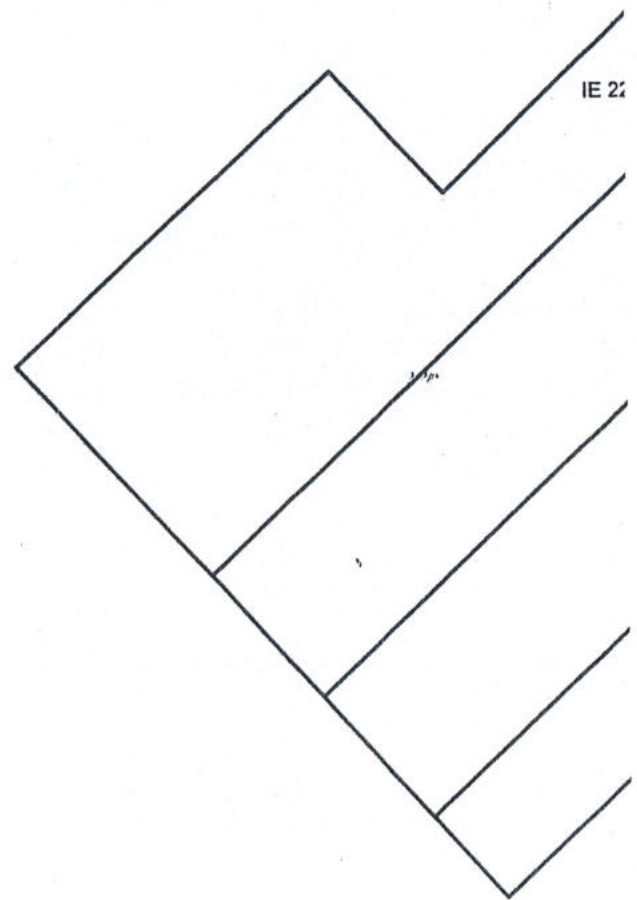
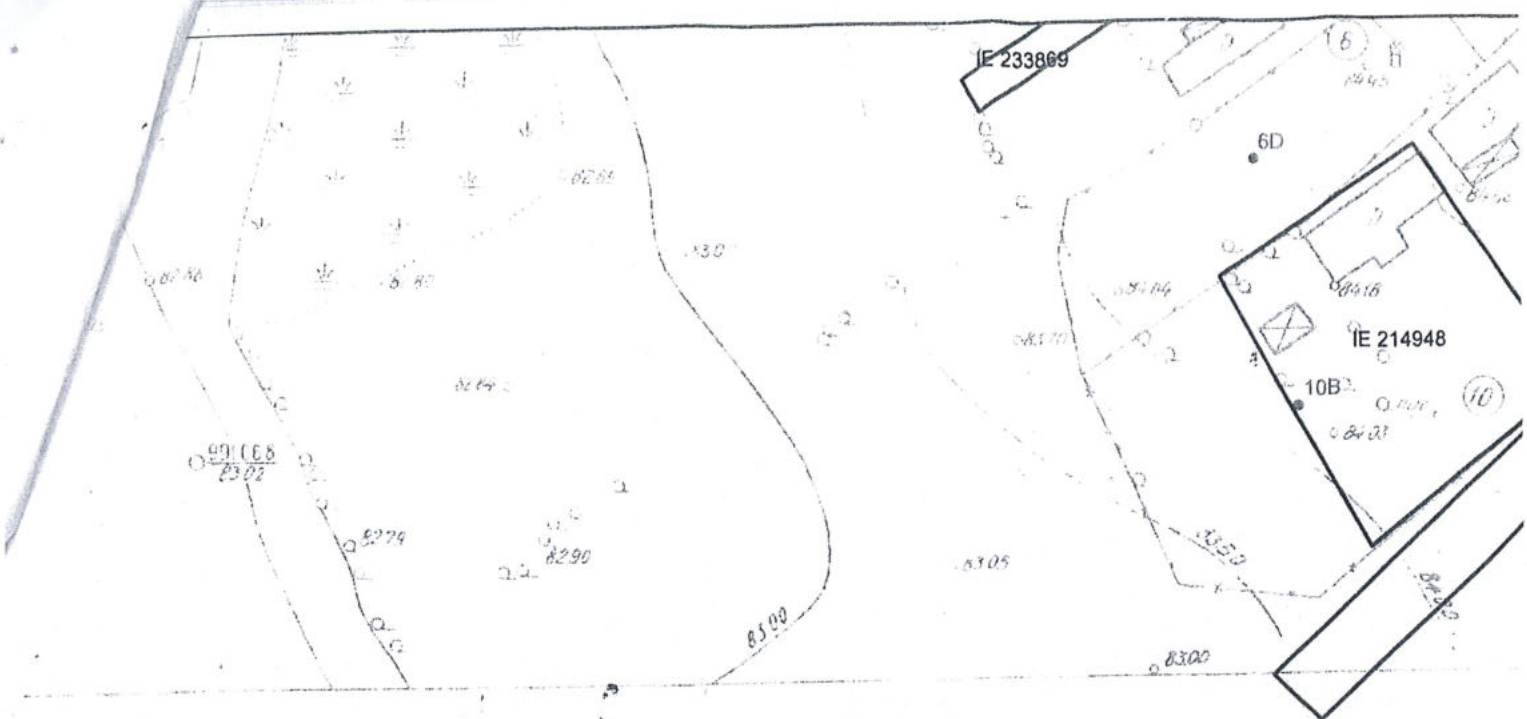
**SECRETAR GENERAL,**

L.S.

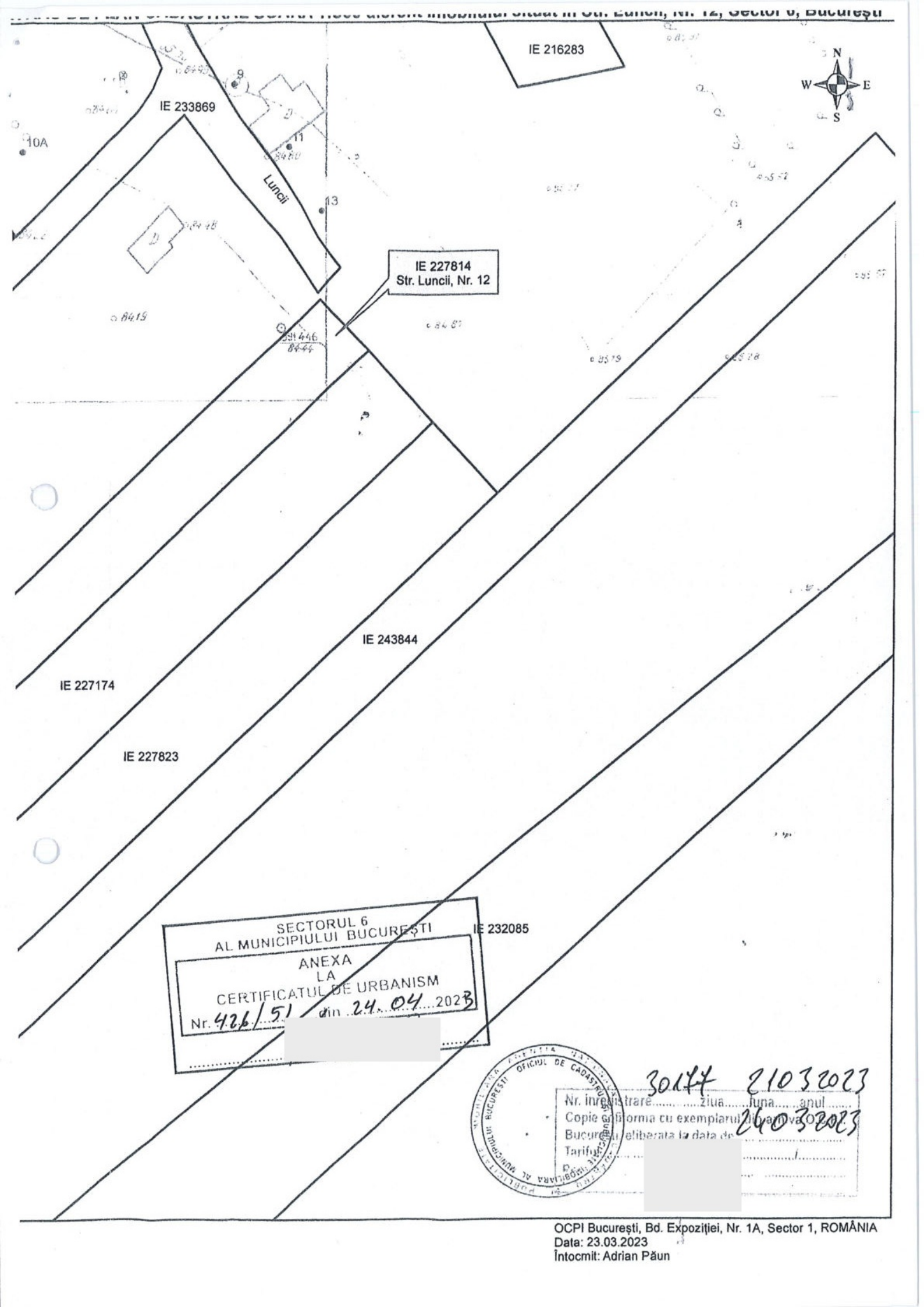
**ARHITECT ȘEF,**

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

Nr. înreg. 14733 din 30.03.2023

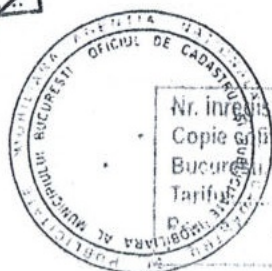


Documentații cadastrale avizate  
 Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară



IE 227814  
Str. Luncii, Nr. 12

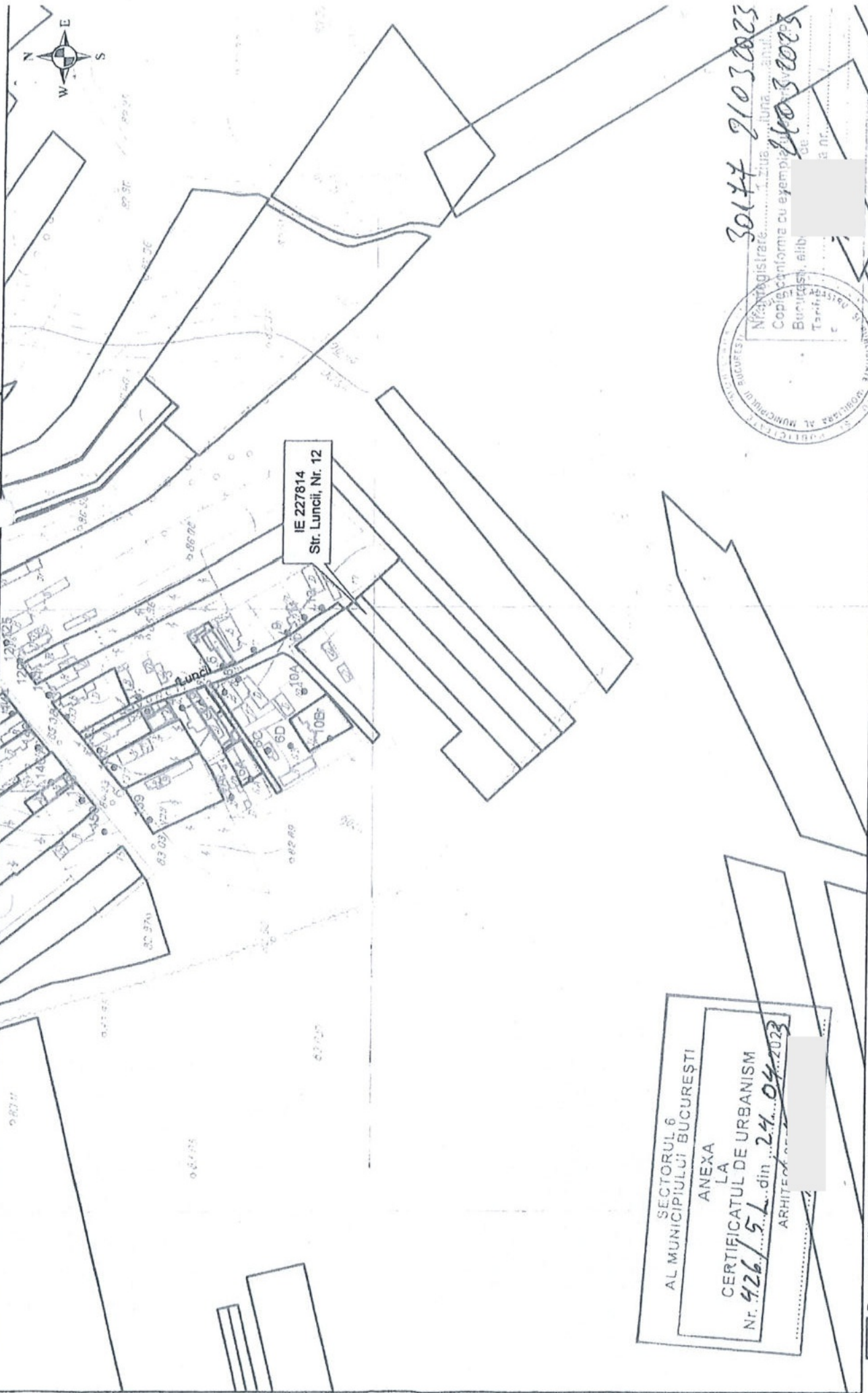
SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 426/51 din 24.04.2023



30147 21032023  
Nr. înregistrare..... Ziua..... Luna..... anul.....  
Copie conform cu exemplarul în arhivă  
București eliberată la data de 24.03.2023  
Tariful.....  
D.....



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 al [redacted] imobilului situat în Str. Luncii, Nr. 12, Sector 6, București



IE 227814  
Str. Luncii, Nr. 12

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 426/5 L. din 24.04.2023  
ARHITECT [redacted]

30177 21030023  
N. Registrare: [redacted]  
Copia conforma cu exemplarul [redacted]  
București, elib. [redacted]  
[redacted] [redacted]



- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA  
Data: 23.03.2023  
Întocmit: Adrian Păun

## FOAIE DE GARDĂ

NR. PROIECT: **133/ 2023**

DENUMIRE PROIECT: **“CONSTRUIRE LOCUINTA  
P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI”**

FAZA : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

AMPLASAMENT: **STRADA LUNCII NR. 12  
SECTORUL 6, BUCUREȘTI**

BENEFICIARI:

PROIECTANT/ ELABORATOR : **S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.**

**COLECTIV DE ELABORARE :**

Director **Master urb. Horia BRAIA**

Șef proiect **Master urb. Dan JOTU/ Proiectat: Master urb. Horia BRAIA**

# MEMORIU JUSTIFICATIV- ELABORARE P.U.D.

## CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire proiect: "CONSTRUIRE LOCUINTA  
P+1E, IMPREJMUIRE TEREN SI UTILITATI"

Amplasament: STRADA LUNCII NR. 12, SECTOR 6, BUCURESTI

Beneficiari: [REDACTED]

Proiectant : S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.

Faza : Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.

Nr. Proiect: 133/2023

Data elaborarii: AUGUST 2023

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de edificare construcție cu funcțiunea de locuință individuală în regim de înălțime P+1 și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de **1.102 mp din măsuratori** pentru terenul din **strada Luncii nr. 12, Sector 6, București**.

Prin prezenta documentație P.U.D., se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică.

Întocmirea documentației servește la administrația Sectorului 6 pentru aprobare P.U.D.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea documentației pentru eliberare certificate de urbanism sunt:

- Planuri O.C.P.I./ Extras Carte funciara
- Studiu fotografic
- Ridicare Topografica in sistem STEREO 70- octombrie 2023/ avizata OCPI in

luna noiembrie 2023

- La baza elaborării Memoriului Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu stă “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

În cadrul prezentului Memoriu Justificativ se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 6 al Municipiului București în vigoare.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- **Legea 350/6.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național**;
- Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
- Secțiunea III – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
- **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;
- 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; **O.U.G. 12/1998**- privind transportul pe căile ferate române;
- **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;
- **HCGMB nr. 66/2006** pentru parcaje;

## CAPITOLUL 2. – REGIM JURIDIC PROPRIETATE

---

Parcela studiată în suprafață de **1.102 mp** este identificată prin **Contractul de vânzare – cumpărare cu incheiere autentificare Nr. 881 din 17.05.2022**

**Date de identificare teren: Nr. Cadastral 227814, nr. Carte funciara 227814 a localitatii Bucuresti, Strada Luncii nr. 12, Sector 6, Bucuresti.**

Nu sunt inscrieri privitoare la sarcini, conform extrasului de Carte Funciara.

Terenul se află în proprietatea privată a [REDACTAT] conform autentificarii **extrasului de carte funciara**.

Terenurile învecinate sunt de asemenea proprietatți private a unor persoane fizice sau juridice.

## CAPITOLUL 3. - SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Suprafața terenului pentru care se solicita avizarea Planului Urbanistic de Detaliu este de **1.089 din acte**, si 1.102 mp din masuratorile cadastrale, avizate OCPI. Bucuresti, cu front la strada de **8,00 m (strada Luncii)**, latimea acestuia marindu-se in partea vestica a sa, ajungand la o latime de **aproximativ 19 m**, și adâncime de **98,80 m**. Vecinătățile terenului studiat sunt:

- la nord: teren fara nr. cadastral- proprietate privata a dl. Costache Stefan.
- la vest: teren viran, fara numar cadastral- proprietate private neidentificata.
- la sud: teren nr. cadastral 227174- proprietate privata
- La est: acces teren- strada Luncii

La nivel de vecinatate se mentioneaza faptul ca strada Luncii nu prezinta identificare cadastrala in dreptul terenului ce a generat P.U.D.

**In prezent, terenul este liber de constructii.**

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform **Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti**, aprobat prin HCGMB 278/ 2013, completat cu HCGMB 293/2013 si HCGMB 2/2016, imobilul analizat este situat în **subzona L1a – ‘subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri**.

Zona terenului studiat este puternic afectata de prevederile din documentatia PUZ mai sus mentionata, trama stradala fiind extinsa si reconfigurata in zona analizata.

Astfel, prin interventiile propuse prin P.U.Z. Sector 6, aflat in vigoare, terenul dispune de acces, strada Luncii prezentand un profil de 12 m, si o extindere pana la interesctia cu Drumul Coasta Grindului.

Documentatia PUZ Sector 6, sta la baza elaborarii documentatiei prezente, avand in vedere ca prin ea s-au luat masuri de extindere a profilelor de strazi, astfel terenul

beneficiaza de acces.

**PRESCRIPTII ALE SUBZONEI L1a**

**P.O.T. maxim admis= 45%**

**C.U.T. maxim admis= 0.9 pentru P+1/ 1.3 pentru P+2 respectiv 1.57 pentru**

**P+2+M**

**Regim maxim de inaltime= P+2+M**

Fondul construit din zona studiata, cat si situatia cadastrala a terenurilor este realizata haotic; din punct de vedere al fondului construit, zona prezinta constructii neinregistrate in sistemul integrat de cadastru, dezvoltate neomogen, fara a avea o configurare urbanistica clara. Marea majoritate a imobilelor din cadrul zonei studiate, nu sunt inregistrate in sistemul de cadastru.

In prezenta documentatie, s-a incercat suprapunerea mai multor planuri elaborate/ existente, pentru a reproduce cat mai exact situatia cladirlor de la fata locului.

## **CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI- SITUATIA PROPUASA**

---

### **4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Prin obiectivul prezent este solicitată realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala, in regim de inaltime P+1 (maxim 7m la cornisa).

### **4.2. AMPLASAREA CONSTRUCTIEI PE PARCELA**

Construcția propusă- EDIFICABIL PROPUS, se realizeaza in partea vestica a terenului, acolo unde latimea acestuia se extinde. Partea estica a terenului, cu latime de 8,00 m se mentine pentru alei circulatie, parcaje si realizare spatii plantate.

- retragere de la frontul străzii strada Luncii: aproximativ 75 m (avand in vedere configuratia lotului- a se citi impreuna cu plansa 04-Reglementari urbanistice).
- Retragere fata de limita estica ( in zona de vest a terenului, portiunea largita)- **minim 5 m;**
- față de limita dinspre proprietatea din vest (limita posterioara): **minim 5 m;**
- față de limita laterala dinspre proprietatea din sud: jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 m (**propus 3,5 m**);

- față de limita laterala dinspre nord: jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 m (**propus 3,5 m**).

### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ**

Imobilul propus prin supraetajare și extindere are:

Suprafața construită = 227 m.p.

Suprafața desfășurată = maxim 450 m.p.

**Suprafetele mentionate, sunt orientative și reprezintă un maxim al edificabilului propus prin această documentație.**

### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU NOUA CONSTRUCȚIE**

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți;
- respectarea Procentului de Ocupare a Terenului maxim admis pentru în zona de studiu;
- respectarea Coeficientului de Utilizare a Terenului, maxim admis pentru în zona de studiu;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului;
- respectarea caracterului general al construcțiilor din zonă.

### **4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul carosabil și pietonal este asigurat în prezent din strada Luncii.

Profilul străzii în dreptul terenului nu prezintă identificare cadastrală, însă în situația de la fața locului, terenul studiat, cât și cele dispuse la sud de acesta sunt accesibile din strada Luncii.

Conform PUZ Sector 6, profilul străzii este extins, creându-se o legătură cu Drumul Coasta Grindului, printr-un sens giratoriu.

Se preia profilul străzii Luncii, conform PUZ Sector 6- 12 m.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza la sol, pe parcelă, în limita estică a acesteia, adiacente străzii Luncii, pentru a se evita betonarea nejustificată a parcelei.

Circulația pietonală, realizată la nivelul solului, are rolul de a asigura accesul

la imobilul propus din stradă și va fi amenajat în jurul construcției propuse și înspre strada Luncii.

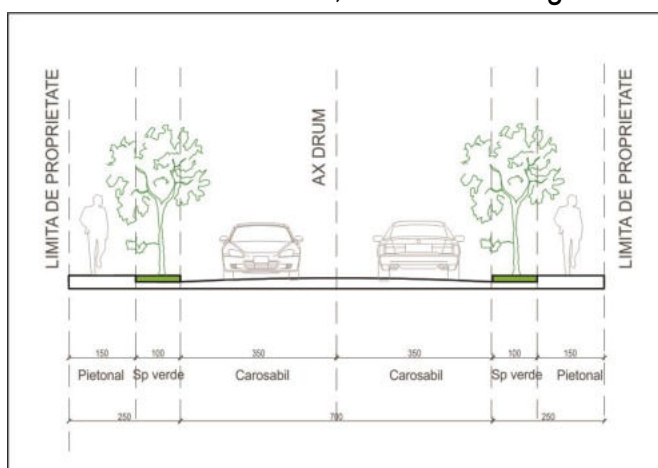
#### 4.6. SOLUȚII PENTRU SPAȚIILE VERZI

Spațiile verzi vor fi amenajate pe teren natural în proporție de **Aproximativ 60% din teren (59,34%)**. Plantațiile vor fi de tipul gazon și arbuști de talie mică spre medie, aceștia din urmă vor fi organizați pe latura estică de parcelă pentru o ambianță plăcută din interior spre exterior, ca și în jurul construcției propuse, în funcție de necesitățile beneficiarului.

#### 4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

În dreptul proprietății ce a generat PUD, profilul străzii Luncii este propus la 12m, conform PUZ Sector 6.

De asemenea, din suprapunerea planurilor cadastrale/ fisierului de ridicare topografică în sistem STEREO 70 împreună cu fisierul cu obiectivul propus, peste planșa de reglementări a PUZ Sector 6- vizată spre neschimbare, se observă un drum dispus la limita vestică a terenului, ca și un sens giratoriu în proximitatea terenului studiat.



PROFIL STRADA LUNCII PROPUȘ PRIN PUZ SECTOR 6.

#### 4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ

Regim de înălțime: P+1

Înălțime la cornișă: 7.00 m

Înălțimea maximă la coama învelișului- 10 m

P.O.T. propus = maxim 45 % (conform P.U.Z.)

C.U.T. Propus = maxim 1.3 (conform P.U.Z.)- 0.9 pentru construcții P+1

Indicatorii de urbanism sunt în conformitate cu descrierile subzonei L1a



## 4.9. LUCRARI EDILITARE

### Alimentarea cu apă

În prezent există rețeaua de apă existentă în zonă. Se propune racordarea construcției la rețeaua strădală.

### Canalizare

În prezent există rețeaua de canalizare în zonă. Se propune racordarea construcției la rețeaua strădală.

### Instalații sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire se va face de la rețeaua de incintă. Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul unui sistem de record la rețeaua strădală.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare I9-94.

### Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termică proprie ce va fi amplasată la parter într-o cameră tehnică. Combustibilul utilizat este gazul metan. Se poate opta și pentru sistem de încălzire electric.

### Alimentarea cu gaze naturale

Se va efectua racordul la rețeaua de gaze naturale, la momentul extinderii acesteia în zona studiată.

### Alimentare cu energie electrică

Clădirea locuința unifamilială va fi dotată cu următoarele tipuri de instalații: . instalații de iluminat general; . instalații de prize ( 230V - 400V ); o instalații de curenți slabi (telefon, date) o instalații de forță; o tabloul electric general; o instalația de paratrăsnet; o instalații de legare la priza de pământ.

Se va racorda construcția la rețeaua L.E.A. existentă în zona studiată.

#### 4.10. BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	PROPUS	PROPUS
	SUPRAFATA ( mp )	PROCENT ( % )
Fond Construit	227 m.p.	20.59 %
Circulatii <i>din care</i> :		
<i>Curte betonata- circulatii pietonale/ parcaje</i>	197.54 m.p.	17.92%
Spatii verzi amenajate	653.66 m.p.	59.34%
Teren liber neamaneajat	0	0
Teren ce se va ceda domeniului public pentru extindere profil strada Luncii	23.80 m.p.	2.15 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.102</b>	<b>100 %</b>

#### 4.11 IMPREJMUIRE

Realizarea imprejmuirii parcelei se va face conform proiectului D.T.A.C., respectandu-se prevederile subzonei L1a, referitor la aspect, inaltime la aliniament si limite laterale si posterioare ale gardului (maxim 2,5 m h.).

Gardul dispus la aliniament si gardurile dispuse pe limitele laterale vor fi realizate din cadre metal si inchideri din table vopsite in camp electrostatic, sau din BCA cu vopsitorii lavabile in cromatica uniforma cu cromatica constructiei, respectiv se vor monta porti de acces metalice, cu deschidere pe sina culisanta cu activare manuala sau automata.

### CAPITOLUL 5. - CONCLUZII

Solutia aleasa pentru realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala in regim de inaltime P+1, se va detalia in partea de proiect tehnic, faza ulterioara avizarii Planului Urbanistic de Detaliu.

Edificarea constructiei tine cont de relatia cu vecinatatile (terenurile invecinate dinspre laturile nord respectiv sud, realizarea unui procent de peste 20% spatii plantate

amenajate, respectarea POT/ CUT conform prescripției subzone L1a, crearea de locuri de parcare conform HCGMB 66/2006.

In urma analizei imobilului din adresa strada Luncii nr. 12, solutia aleasa este optima pentru o buna functionalitatea a parcelei.

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

- întocmirea proiectului tehnic (inclusiv raport de expertiza tehnică) și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri.
- Realizarea locurilor de parcare conform funcțiunii propuse, a suprafeței construite desfășurate a imobilului, respectând prevederile HCGMB Nr. 66/2006, privind minimul de locuri de parcare.
- Corelarea estetică a imobilului propus cu fondul construit existent.

#### NOTA:

Conform P.U.Z. Sector 6, situația drumurilor din zona studiată este optimă pentru a se realiza accesul la lotul studiat, cu un profil extins al străzii Luncii la 12 m, și extinderea sa în plan până la intersecția cu drumul Coasta Grindului.

În prezent, terenul nu are acces direct într-o circulație publică; profilul cadastral al străzii Luncii se termină în imediată proximitate a laturii nord-estice a terenului (punctul cadastral nr. 7- ridicare topografică sistem STEREO 70).

Având în vedere faptul că documentația PUZ Sector 6 dispune deja de o perioadă de 8 ani de zile de când a fost aprobată în forma curentă, cu profilele străzilor extinse în zona studiată, se solicită Primăriei Sectorului 6 al Municipiului București, elucidarea situației cadastrale a terenurilor și avizarea documentației de față.

Întocmit,  
Master Urb. Horia **BRAIA**

Întocmit,  
Master Urb. Dan **JOTU**