

P.U.D.

IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4Er
STR. LACUL URSULUI NR. 28-30, SECTOR 6

REGLEMENTARI EDILITARE

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

BILANT SUPRAFETE

ARIE TEREN	594,0 mp
din care afectati de circulatii	31,6 mp
ARIE TEREN NEAFECTAT	562,4 mp
A.C. EXISTENTA	0,0 mp
A.D.C. EXISTENTA	0,0 mp
A.C. PROPUA (maxim)	356,4 mp
A.D.C. PROPUA	1558,2 mp
REGIM DE INALTIME	P+3E+4Er
P.O.T.	0,0%
C.U.T.	0,0
maxim admis	60%
propus	60%
2,5+0,5(parcela colt)	2,62

17 locuri de parcare (cf. HCGMB 66/2006)

profil transversal A-A
mentinut cf.
PUZ Coordonator Sector 6
- str. Granitului -

profil transversal B-B
mentinut cf.
PUZ Coordonator Sector 6
- Str. Lacul Ursului -

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

LIMITE:

LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUD
LIMITA ZONA ANALIZATA
LIMITA PARCELE EXISTENTE/RETRAGERE
ALINIERE - FRONT DISCONTINUU

FUNCTIUNI:

IMOBIL PROPU P+3E+4Er
P+2+M, LOCUINTE
P+2, LOCUINTE
P+1+M, LOCUINTE
P+1, LOCUINTE
P, LOCUINTE
SPATII VERZI AMENAJATE

CIRCULATII:

CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PIETONALE
ACCES CAROSABIL/PIETONAL

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafata construita (Sc)	356,40	0,0	356,40	356,40
Suprafata desfasurata (Sc)	1558,27	0,0	1558,27	1558,27
P.O.T.	60%	0,0	60%	60%
C.U.T.	2,5 + 0,5 (parcela colt)	0,0	2,62	2,62
Rh maxim	P+4E	-	P+3E+4Er	P+3E+4Er
H cornisa / atic	nereglementata	0,0	11,20	11,20
H max (m)	15 m	0,0	14,50	14,50
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	0,0	21,2%	21,2%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	118,80	0,0	126,0	126,0
Suprafata totala spatii verzi (%)	20%	0,0	21,2%	21,2%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	118,80	0,0	126,0	126,0
Nr. unitati locative estimate	nereglementat	0,0	17	17
Nr. de locuri de parcare estimate	cf. HCGMB 66/2006	0,0	17	17

In conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006 se vor asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament in suprafata construita mai mica de 100 mp. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta, la nivelul terenului.

Beneficiari:

Sursa finantare:

FONDURI PRIVATE
PERSOANA FIZICAProiect
nr.
1-2024

Titlu proiect

IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4Er, STR.
LACUL URSULUI NR. 28-30, BUCURESTI, SECTOR 6Faza
P.U.D.

Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE

Plansa
U3.0

ORDINE ARHITECTOR
DIN ROMANIA
5315
Viorel
CRACIUN
Arhitect cu drept de semnatura



B.I.A. CRACIUN VIOREL

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
Sef proiect	arh. Craciun Viorel		1/500
Proiectat	arh. Craciun Viorel		Data
Desenat	arh. Craciun Viorel		12.2024



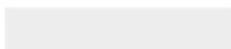


P.U.D.

**IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4R, STR. LACUL URSULUI NR.
28-30**

Amplasament: str.Lacul Ursului nr. 28-30, sector 6, Bucuresti

Proprietar:



Proiectant: birou individual de arhitectura CRACIUN I. VIOREL

mai-2025

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

I: Foaie de capat

II: Borderou piese scrise si desenate

III: Memoriu general

1. Elemente de recunoastere a investitiei
2. Obiectul studiului
3. Referiri la studii anterioare
4. Analiza situatiei existente
5. Stabilirea modului de organizare urbanistica si reglementari
6. Echiparea tehnico-edilitara
7. Masuri de protectie a mediului construit si natural
8. Observatii

PIESE DESENATE:

01. Plan de incadrare in zona	scara 1:2000	plansa U0.0.
02. Plan de incadrare in zona cf. PUZ coordonator Sector 6	scara 1:500	plansa U0.1.
03. Plan situatie existenta	scara 1:500	plansa U1.0.
04. Plan situatie existente – regim de inaltime	scara 1:500	plansa U1.1.
05. Plan situatie existente – documentatie fotografica		plansa U1.2.
06. Plan reglementari urbanistice	scara 1:500	plansa U2.0.
07. Plan reglementari edilitare	scara 1:500	plansa U3.0.
08. Plan obiective de utilitate publica	scara 1:500	plansa U4.0.
09. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara 1:500	plansa U5.0.
10. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.1.
11. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.2.
12. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.3.
13. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.4.
14. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.5.
15.		

Intocmit,

Arh. CRACIUN I. VIOREL

mai 2025

MEMORIU GENERAL P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Felul construcției	IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+4R,
- Amplasament	Str. Lacul Ursului Nr. 28-30, sector 6, Bucuresti
- Beneficiar	
- Suprafața teren	594,0mp
- Număr proiect:	1/2024
- Faza de proiectare:	Plan Urbanistic de Detaliu
- Proiectant:	birou individual de arhitectura CRACIUN I. VIOREL
- Data elaborării	decembrie 2024

OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentatie de urbanism s-a întocmit la comanda dlui. - în vederea construirii unui imobil de locuințe colective P+3E+4R.

Documentatia are la bază Certificatul de urbanism nr. 839/26L din 21.08.2024 eliberat de Primăria Sectorului 6 a Municipiului Bucuresti (anexa nr. 1 la memoriul general).

Terenul propus în acest scop este situat în str. Lacul Ursului Nr. 28-30, sector 6, Bucuresti.

Amplasamentul este liber de construcții.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

1. construire imobil de locuințe colective P+3E+4R;
2. sistematizarea verticală a terenului;
3. executie racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
4. amenajarea racordului la drumul public;
5. amenajare spații verzi și terase incinta.

INCADRAREA IN ZONA

2.1. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Imobilul figureaza în zona M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri - conform P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Prevederile pentru zona M3 sunt următoarele:

Utilizările admise

- a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- c) servicii sociale, colective și personale;
- d) sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- e) lăcașuri de cult;
- f) comerț cu amănuntul;

- g) depozitare mic-gros;
- h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- j) sport și recreere în spații acoperite;
- k) parcaje la sol și multietajate;
- l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- m) spații plantate – scuaruri;
- n) locuințe cu partiu obișnuit;
- o) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- p) activități manufacturiere;

Utilizări admise cu conditionari

- (1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- (2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- (3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- (4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- (5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- (6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 mașini cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București ;
- (7) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule.

Utilizări interzise

- (1) activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- (3) depozitare en gros;
- (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (5) depozitari de materiale re folosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (8) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (9) curățătorii chimice;
- (10) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- (11) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (12) se interzice realizare unor mansarde false.

P.U.Z. coordonator sector 6 nu aduce modificari care afecteaza zona vizata de prezenta documentatie.

NU EXISTA ALTE DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

SITUATIA EXISTENTA

3.1. Căile de comunicatie

Accesul pietonal si auto se realizeaza din Str. Lacul Ursului, unde prezinta o deschidere de 30,031 metri si str. Granitului, unde prezinta o deschidere de 19,831 metri.

1.2. Folosinta terenului

Imobil situat in intravilan compus din teren 594,0mp conform Act Notarial nr. 1427, din 02/12/2021 emis de Dumitrache Valerica, sunt proprietate particulara.

Folosinta actuala a terenului – curti constructii.

Imobilul este situat in zona fiscala “B” a Mun. Bucuresti.

1.3. Analiza fondului construit existent

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime Parter.

ARIE TEREN 594,0mp

A.C. EXISTENTA 0,0mp

A.D.C. EXISTENTA 0,0mp

In zona exista constructii preponderent pentru functiunea de locuinta, spatii verzi amenajate, platforme si circulatii carosabile de tip alei si trotuare.

Obiectivele invecinate sunt locuinte individuale sau colective cu regim de inaltime P - P+1E.

Solutia adoptata prin reglementarile la prezentul P.U.D., impune o arhitectura si o rezolvare urbanistica, care sa ofere un spatiu adecvat pentru functiunile de locuinte colective si care sa indeplineasca necesitatile functionale si de calitate ale spatiului la standardele actuale.

Constructia existenta este bransata la urmatoarele utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze naturale

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona prezinta urmatoarele caracteristici:

- retea de strazi ierarhizate, lizibila si prin tipuri diferite de fronturi stradale si dispozitie a cladirilor pe parcele.
- zona rezidentiala dezvoltata pe parcelar existent
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri cuplate de inaltimi variabile, preponderent P si P+1E.
- fond construit variat stilistic si inegal ca valoare.
- prezenta caracteristica a vegetatiei, in interiorul parcelelor.
- zona rezidentiala cu o arhitectura variata, care ilustreaza fenomenul de modernizare a zonei.
- prezenta unor constructii de slaba calitate, ce definesc un potential de dezvoltare ridicat.

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Amplasamentul

S-a intocmit studiu geotehnic cu scopul stabilirii conditiilor optime de fundare ale amplasamentului indicat de către beneficiari, si anume Str. Lacul Ursului, nr. 28-30, sector 6, Bucuresti. Obiectivul propus construire locuinte colective P+3E+4Er.

Pentru obtinerea datelor necesare elaborării studiului s-au executat următoarele lucrări de investigare geotehnică: un foraj. In urma studiilor efectuate au rezultat:

3.5.2. Date generale

Terenul este plan având stabilitatea generală asigurată.

Conform P100/2013 : $ag=0.24g$, $Tc=1.6s$,

Clasa de importanta III / C - conform H.G. 766/97 Anexa 3

Conform C.R. 1-1-3-2005 (incarcari zapada) : $S.o.k=2.00$ KN/mp

Conform N.P. 053-04 (incarcari vant) : $q.ref=0.50$ KPa

Conform Studiului Geotehnic efectuat :

- adancime maxima de inghet = $-0.80m$ fata de C.T.N.
- adancime panza freatica = fara apa interceptata pana la $-5,0m$ fata de C.T.N.
- $P_{conv.} (-1.50m \text{ CTN}) = 214KPa$

1.4. Echiparea existenta

Terenul este liber de constructii.

In zona exista utilitati pentru: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale

2. Reglementari

4.1. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul, se propune construirea unui imobil de locuinte colective P+3E+4Er. Constructia propusa va fi retrasa conform alinierii Str. Granitului, stradal la Lacul Ursului; pe laterala stanga – partial alipita la calcan existent vecin, si fata de fundul de lot – retras $5.55m$. Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta vor fi amenajate 17 locuri de parcare, partial in parter, partial in incinta.

Se propune un imobil de locuinte colective P+3E+4Er, cu inaltime máxima la atic de 14.5 metri. Aria Construita rezultata va fi de 356,4 mp, iar Aria Desfasurata Construita va fi de 1558,20 mp.

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- a. Construire imobil de locuinte colective P+3E+4Er;
- b. sistematizarea verticală a terenului;
- c. mentinere/repunerea in functiune a racorduri la retelele tehnico – edilitare;
- d. amenajarea racordului la drumul public;
- e. amenajare spatii verzi si terase incinta.

Destinatia cladirii propuse este de locuinte colective.

Conform art. 5.2.2. al HCGMB nr. 66/2006, pentru functiunea de locuinte colective va fi asigurat cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa. Asadar sunt necesare si asigurate minim 17 locuri de parcare.

2.2. Propuneri de organizare a terenului

Constructia propusa se va retrage mentine alinierea constructiei vechi, precum si a constructiilor vecine de pe str. Granitului si pe limita la str. Lacul Ursului

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta se vor amenaja locuri de parcare pentru 17 autoturisme.

Terenul sistematizat va ridica cotele de nivel existente.

La intrare pe proprietate va fi prevazuta o rigola auto care va prelua apele din precipitatii pe zona de acces.

Spatiile neconstruite si neocupate de circulatii vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti pentru mentinerea microclimatului.

Curtea va fi plantata si amenajata.

2.3. Regim de inaltime

Constructia va avea regim de inaltime P+3E+4Er. Se vor ridica cotele actuale ale curtii interioare si cota de calcare a parterului. Inaltimea de nivel este de cca. 3m

Inaltimea la cornisa va fi de 11,2m iar la atic de 14,5m corespunzand unui regim de inaltime P+3E+4Er.

2.4. Regim de alinierea a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiei va fi astfel:

- pe latura de Nord – cladirea se va amplasa retras 5,6m;
- pe latura de Est – cladirea se amplaseaza la strada, retras 0;0cm de la limita de proprietate;
- pe latura de Vest – cladirea se va amplasa retrasa fata de limita de proprietate la 5,60m;
- pe latura de Sud – cladirea este pe limita de proprietate.

4.5. Modul de utilizare al terenului

ARIE TEREN	594,0mp
A.C. EXISTENTA	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	0,0mp
A.C. PROPUSA (maxima)	356,40 mp
A.D.C. PROPUSA(maxima)	1558,20mp
REGIM DE INALTIME propus	P+3E+4Er
Procentul de ocupare al terenului	
P.O.T. existent	0,0%
P.O.T. propus	60,0%
Coeficientul de utilizare al terenului	
C.U.T. existent	0,0
C.U.T. propus	2,62

4.6. Bilant teritorial

Suprafata de teren	594,00mp	
din care neafectat de circulatii propuse:	31,60mp	
CONSTRUCTII	356,40mp	60,0%
CIRCULATII, PLATFORME	80,0mp	15,0%
SPATII VERZI	126,0mp	21,2%

2.5. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulară a dlui. Marian Caraian, conform Act Notarial nr. 1427, din 02/12/2021 emis de Dumitrache Valerica - proprietate particulara.

Eventuale modificari in evidenta publica imobiliara (cadastru si cartea funciara) se vor face conform legii, dupa aprobarea prezentei documentatii.

3. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

5.1. Alimentarea cu apă

5.1.1. Situatia existentă

In zona unde se va amplasa obiectivul exista un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila. Pe Str. Lacul Ursului exista retea de apa potabila, conducte care pot asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus la parametrii necesari, bransament existent si mentinut.

5.1.2. Propunere

Contorizarea consumului de apa potabila se realizeaza centralizat cu ajutorul unui apometru, montat intr-un camin din beton simplu existent pe lot.

Instalatia interioara va fi dimensionata conform STAS 1478 / 90, si cu respectarea cu strictete a Normativului I 9.

Referitor la normele P.S.I. in vigoare, cladirea propusa va respecta distantele minime de siguranta la foc. Ea se va incadra in gradul II de rezistenta la foc, fiind considerata un compartiment de incendiu.

Canalizarea menajeră si pluviala

Situatia existentă

In prezent pe strada Lacul Ursului exista un sistem de canalizare, cu colectoare de canalizare.

In zona studiata colectoarele existente au capacitatea de a prelua debitul rezultat de la obiectivul nou propus.

Propunere

Debitele de ape menajere si pluviale rezultate de la cladirea propusa vor fi canalizate gravitational, iar de aici spre colectoarele stradale existente. Canalizarea menajera si pluviala de incinta va fi prevazuta din tuburi P.V.C. mufate, imbinat cu inele din cauciuc. La racordarea instalatiei interioare si la schimbarile de directie, vor fi prevazute camine de vizitare prefabricate, executate conform S.T.A.S. 2 448 / 53. Panta canalizarii va fi de minimum 0,006.

Apele menajere deversate in canalizarea oraseneasca corespund N.T.P.A. 002 / 97, iar cele pluviale N.T.P.A. 001 / 97. In incinta betonata vor fi prevazute guri de scurgere cu sifon si depozit, pentru colectarea apelor meteorice de suprafata. In jurul cladirii se va realiza un sistem de drenare a apelor freatice si meteorice, prevazute din tuburi P.V.C. speciale avand Dn 110 mm.

Alimentarea cu gaze naturale

Situatia existentă

Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de distributie a gazelor naturale, prin intermediul unui post de reglare – masurare.

Situatia propusă

Se propune utilizarea gazelor naturale ca si combustibil pentru încălzirea pe timp de iarnă a obiectivului si prepararea apei calde menajere. Prin utilizarea gazelor ca si combustibil, poluarea în zonă se reduce la minim. Alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse se va face prin racord la bransament.

Alimentare cu energie electrică si telefonie

Situatia existentă

In zona amplasamentului se gasesc instalatii electrice aeriene si de telefonie pozate subteran care pot asigura in mod adecvat cerintele noului obiectiv. Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de distributie a energiei electrice.

Situatia propusă

Cladirea va avea regim de inaltime P+3E+4Er si se va racorda prin bransament la energie electrica. Spatiile de la diferitele niveluri ale cladirii se vor alimenta cu energie electrica printr-un tablou de distributie, amplasat in zona de acces principal. Tabloul de distributie se va echipa cu sigurante automate si se va proteja cu cutii cu capac transparent.

Prin intermediul tablourilor de distributie, instalatiile electrice ale cladirii se vor lega la o priza de pamint a carei rezistenta de dispersie va avea valoarea de 1 ohm.

Detalierea instalatiilor electrice ale cladirii se va realiza la urmatoarele faze de proiectare.

Drumuri si sistematizare verticală

Lucrarile se refera la :

- lucrari de sistematizare verticala
- amenajarea accesului pietonal si auto la obiectivul propus
- amenajarea de locuri de parcare in incinta
- preluarea apelor pluviale

Sistematizare verticală

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea apelor provenite din precipitatii în rețeaua de canalizare. Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole si drenaje racordate la canalizarea pluviala. Totodată se vor realiza umpluturi cu pământ si balast compactate, pentru aducerea terenului la cota de nivel stabilită.

Drumuri, platforme, accese

Conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006, pentru functiunea de locuinte colective se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, totalizand un numar de 17 locuri de parcare.

Accesul pe lot se face din Str. Lacul Ursului dar si din str. Granitului, artere de circulatie de deservire locala, cu doua sensuri cu latime de 3,5m pe sens si trotuare de 2,5m – propus, actual profil de 12m. In zona de acces auto pe lot, trotuarul va avea bordura coborata. Accesul pietonal se va face pe o poarta metalica intr-un canat prevazuta în imprejmuire existenta.

Sistematizarea verticală urmărește îndepărtarea apelor pluviale de la clădiri si din incintă si dirijarea lor spre rigola casetată, gurile de scurgere, rigolele din lungul bordurilor, în vederea descărcării lor la canalizarea pluvială.

Proprietatea nu este afectata de prevederile P.U.Z. Coordonator Sector 6, nefiind prevazuta largirea strazii, insa datorita racordarii – rezultand 31.6 mp de teren afectat de amenajarea circulatiilor publice.

MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

6.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala containere (pubele) pentru colectarea deșeurilor menajere și ambalaje, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. Beneficiarul va încheia contract cu serviciile speciale de salubritate ale orașului, pentru asigurarea evacuării acestor deșeuri.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

Aspectul exterior al construcțiilor și amenajări exterioare

Prin realizarea obiectivului se va îmbunătăți aspectul zonei prin volumetria, materialele și aspectul general al clădirii propuse.

Clădirea va fi orientată spre Str. Lacul Ursului. Fațadele vor fi tratate unitar, cu marcarea intrărilor.

Tamplăriile exterioare vor fi din P.V.C. cu geam dubl termoizolant. La exterior pereții vor prezenta tencuieli de stratificate de fațadă pe termosistem din vată bazaltică rigidă de 10cm iar învelitoarea va fi din tablă tip țigla vopsită în câmp electrostatic. Împrejurul construcției a fost prevăzută o zonă de drenaj cu preluarea apelor din precipitații către canalizare.

Spațiile verzi vor cuprinde spații cu gazon, grupări florale, arbori și arbuști.

Protectia mediului natural

Prin reconsiderarea mediului natural și construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice cât și satisfacerea nevoilor umane au fost cerințele urmărite pe parcursul întocmirii prezentei documentații de urbanism.

MASURI PSI

Construcția va avea gradul II de rezistență la foc.

La execuție se vor respecta prevederile normativului de prevenire și stingere a incendiilor P 114/99 cu modificările ulterioare.

Încalzirea spațiilor se va face cu C.T. proprie, locatarii vor fi instruiți pentru utilizarea acestora și a măsurilor care trebuie luate în caz de incendiu.

MASURI DE APARARE CIVILA

Se vor respecta reglementările din HG 37 din 12.01.2006.

Construcția propusă nu va avea subsol și nu va fi prevăzută cu adăpost de apărare civilă.

OBSERVATII, CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor în zonă au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în planul urbanistic general;
- fondul construit existent (starea clădirilor, materiale de construcții);
- circulație și echipare edilitară
- titlul de proprietate al terenurilor
- certificatul de urbanism

Prezenta documentatie s-a întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- P.U.Z. și R.L.U. – Zone protejate ale municipiului București.

După aprobarea P.U.D. investitorul, pe baza Certificatului de urbanism va obține avizele solicitate de acesta și va trece la fazele de proiectare D.T.A.C., P.T., D.E.

Intocmit,

Arh. CRACIUN I. VIOREL

Mai 2025

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 839/26L din 21.08 2024

ÎN SCOPUL: construire imobile de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E+Et. 4, 5 retrase, refacere împrejmuire teren și branșare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul _____ / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, drumul _____, bloc _____, scara _____, etaj _____ 2 _____, ap. _____ 9 _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 51358 din 18.07.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Lacul Ursului nr. 28-30, 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 _____ sub nr. 727/12.06.2024, și dețin imobilul (teren în suprafață de 594 mp - număr cadastral 241886) pentru care se folosește nr. 28-30 pe str. Lacul Ursului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241886 cu Încheierile nr. 121522/03.12.2021 (alipire, notare actualizare informații tehnice privind re poziționare imobil, notare actualizare informații tehnice în sensul desființării construcțiilor, notare actualizare coordonate puncte de contur rezultând diminuarea suprafeței imobilului, notare îndreptare eroare materială, notare actualizare informații tehnice cu privire la radierea construcțiilor C1 și C2, notare referat de admitere alipire) și nr. 61982/14.06.2024 (convenție).

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație - strada Lacul Ursului - face parte din categoria domeniul public al Municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 594 mp.

Se solicită: construire imobile de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+3E+Et. 4, 5 retrase, refacere împrejmuire teren și branșare la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri); C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Nr. înreg. 51358 din 18.07.2024

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement 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, circulații pietonale, terase; parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia.

Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor 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 limitele de proprietate afectate 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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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 constru

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi; acordul proprietarului clădirii cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acesteia;
- 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. Rețele Electrice Muntenia S.A.
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu
- ☒ protecția civilă
- ☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☒ studiu de însorire; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): 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,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCI

ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr. 034267 din 18.07.2024
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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

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,

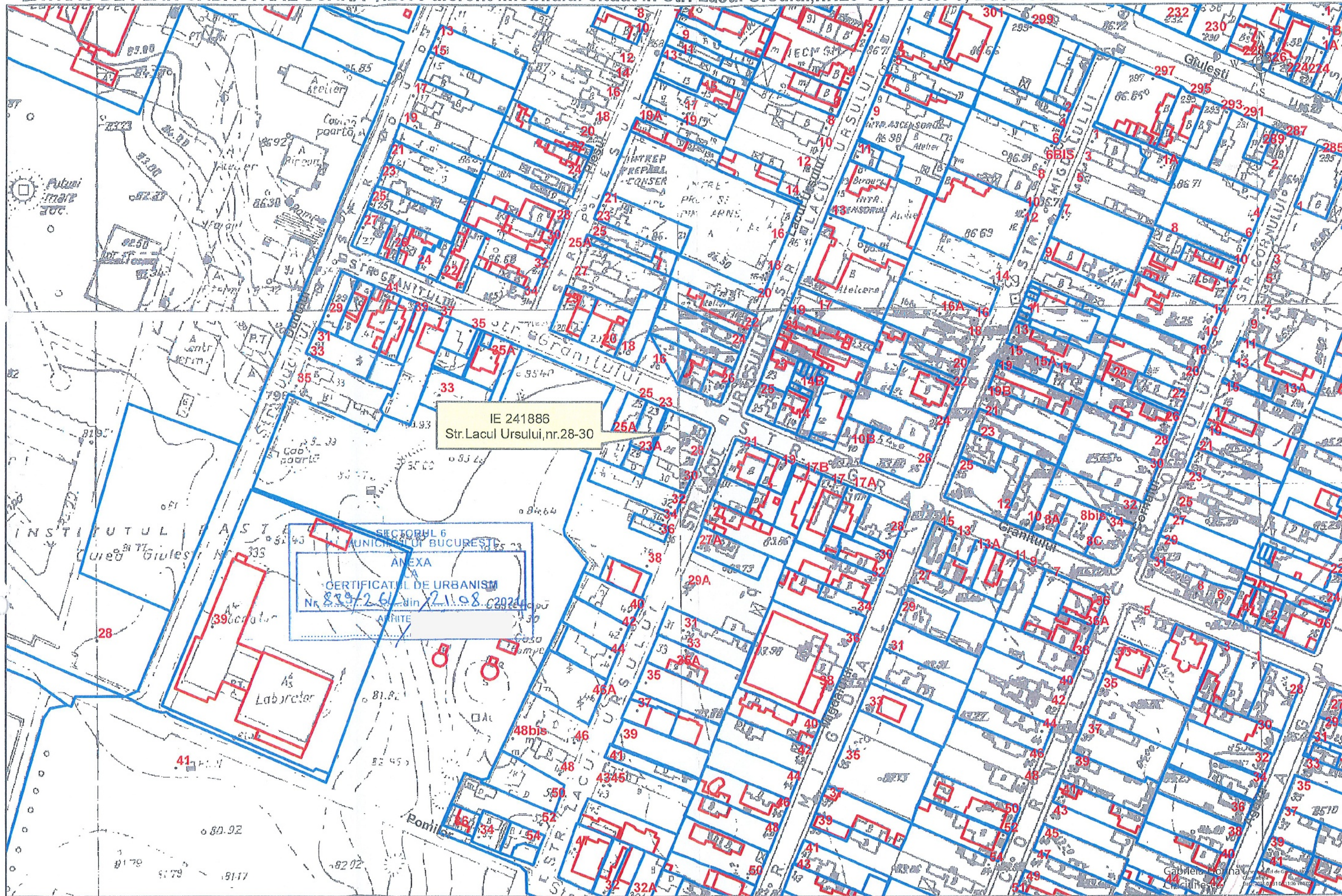
Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 51358 din 18.07.2024

[illegible]

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 30.05.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Lacul Ursului, nr.28-30, sector 6, Bucuresti



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

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 30.05.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu