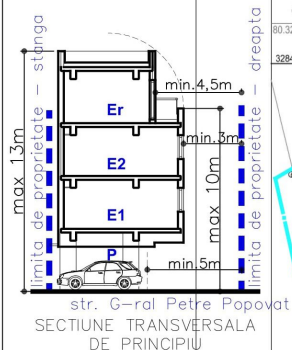


Teren in suprafata de 480mp conform actelor si de 472mp conform masuratorilor cadastrale.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	max.283,2mp	198mp	max. 283,2mp	-
Suprafața desfășurată (Sd)	max.1180mp	198mp	max. 1180mp	-
P.O.T.	max.60%	42%	max.60%	-
C.U.T.	max.2,5mp A.D.C./mp.teren	0,42	max.2,5	-
Rh maxim	P+3E	P	P+2E+Er	-
H cornișă / atic	-	-	10m	-
H max (m)	16m	5,2m	13m	-
Spații verzi pe sol natural (%)	-	32%	min.20%	-
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	150m	94mp	-
Suprafața totală spații verzi (%)	min.20%	32%	min.20%	-
Suprafața totală spații verzi (mp)	min.94,4mp	150m	min.94,4mp	-
Nr. unități locative estimate	-	-	6	-
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	8	-

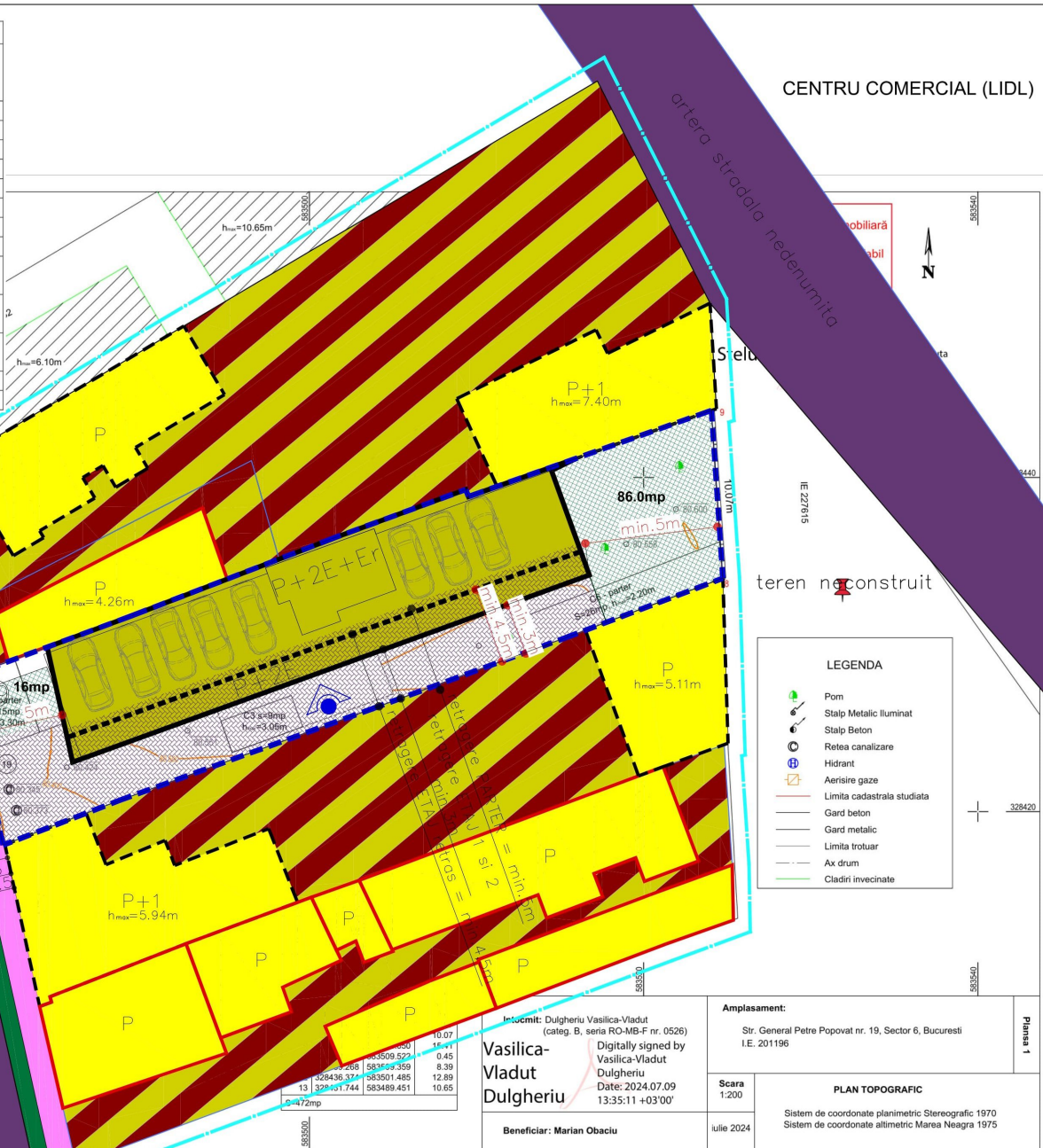


BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUȘ:
Teren in suprafata de 480mp. conform actelor si de 472mp. conform masuratorilor.

R.H.max. existenta = PARTER
P.O.T.existent = 42%
C.U.T.existent = 0.42mp ADC/mp.teren
Spatiu verde existent = 110mp.

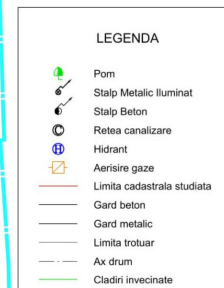
Conform PUZ coordonator Sector 6:
R.H.max. = P+4E
P.O.T.max. = 60%
C.U.T.max. = 2,5mp ADC/mp.teren
Spatiu verde 20% din suprafata totala a parcelei afectate.

R.H.max. propus = P+2E+E retras
P.O.T.max. propus = 60%
C.U.T.max. propus = 2,5mp ADC/mp.teren
Spatiu verde propus 20% din suprafata totala a parcelei



CENTRU COMERCIAL (LIDL)

teren neconstruit



Intocmit: Dulgheriu Vasilica-Vladut
(categ. B, seria RO-MB-F nr. 0526)
Digitally signed by
Vasilica-Vladut
Dulgheriu
Date: 2024.07.09
13:35:11 +03'00'

Beneficiar: Marian Obaciu

Amplasament:
Str. General Petre Popovăț nr. 19, Sector 6, București
I.E. 201196

Scara
1:200

PLAN TOPOGRAFIC
Sistem de coordonate planimetric Stereografic 1970
Sistem de coordonate altimetric Marea Neagră 1975

LEGENDA:

CF/NC 201196
teren ce a generat
PUD_limita PUD

limita zona de studiu

subzona mixta M3

carosabil

pietonal

spatii verzi din compunerea
profilului stradal

construcții existente

construcții existente ce nu
sunt înregistrate în sistemul integrat
de cadastru și carte funciara

construcții existente ce
sunt înregistrate în sistemul integrat
de cadastru și carte funciara

documentații cadastrale
avizate

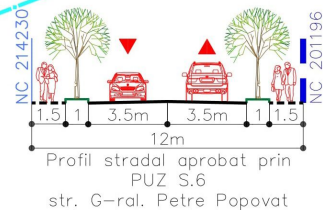
edificabil propus pentru
imobil locuințe colective
P+2E+E retras

spatii verzi parcela

circulații auto și
pietonale parcela

acces auto și pietonal

acces pietonal în imobil



Conform H.G.C.M.B. nr.66/2006.

5.2 Subzona locuințelor semicolective/colective cu acces și
tot folosit în comun:

5.2.1 Se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare
apartament cu suprafata construit desfasurata de maxim
100mp.

5.2.2 Se va asigura minim 2(doua) locuri de parcare pentru
fiecare apartament cu suprafata construit desfasurata mai
mare de 100mp.

PROIECTANT ARHITECTURA:DIAGONALA DESIGN SRL CUI 6599511 e-mail: potenchi@gmail.com, tel. 0722 620 180				Beneficiar:		Plansa nr.: U07
				Amplasament:	str. G-ral Petre Popovatz, nr.19, sector 6, Mun. Bucuresti	
Calitatea	Numar	Semnatul	SCARA	Titlul proiectului:	IMOBIL LOCUINTE P+2E+Eretras	Faza: P.U.D.
Coordonatori	urb.arh. Alexandru MOCAN		1: 200			
Proiectant	urb.arh. Alexandru MOCAN		DATA septembrie 2021		REGLEMENTARI URBANISTICE (suport topografic)	Proiect nr.: 2/2021
Desenat	urb. Radu Potenchi			Titlul planșei:		



IMAGNE AERIANA ACTUALA A STRAZII GENERAL PETRE POPOVAT CU INDICAREA CLADIRILOR CARE DEPASESC 3 NIVELURI SUPRATERANE



PERSPECTIVA 1



INSERARE PROPUNERE IN CONTEXT 1

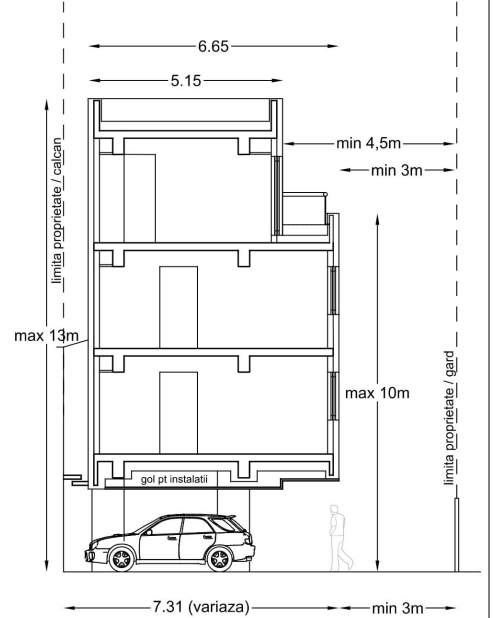
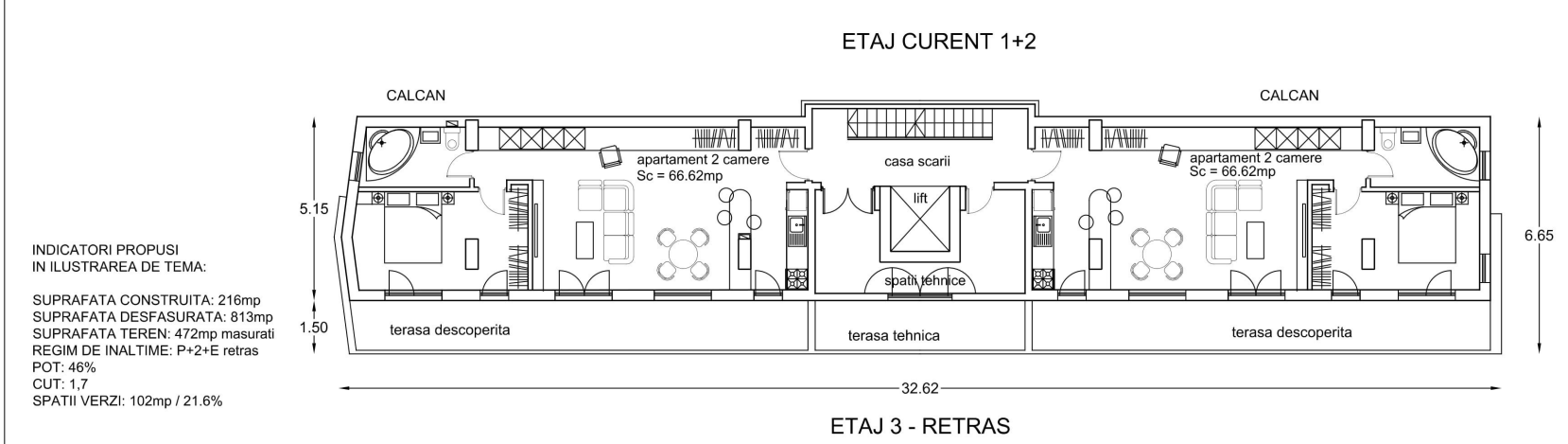
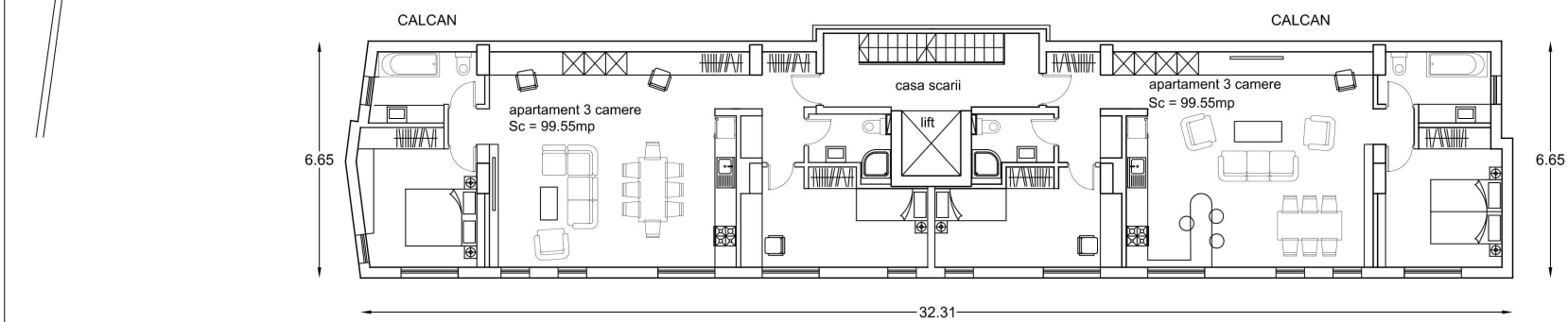
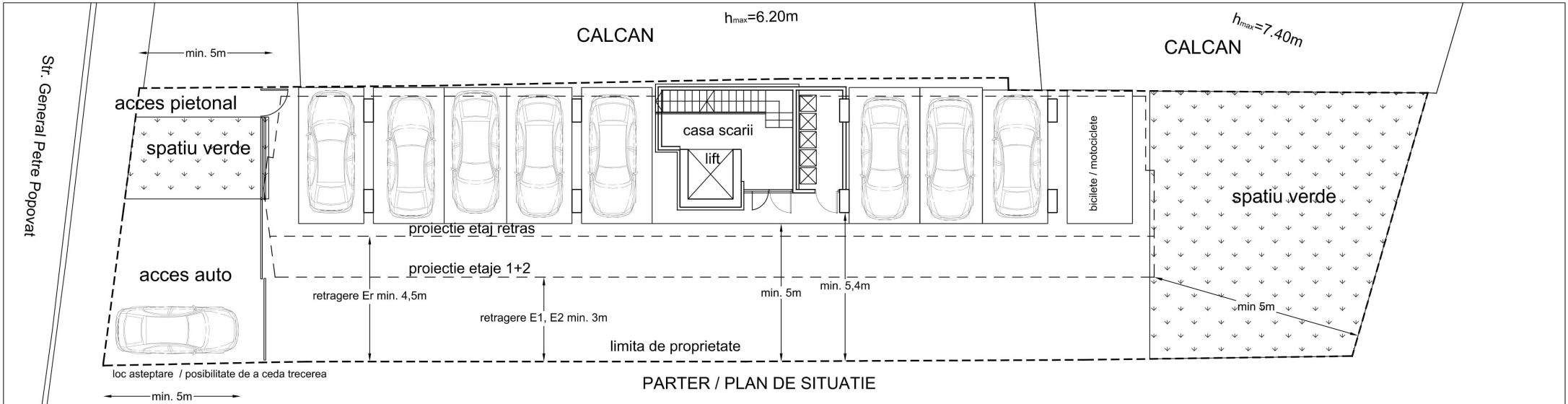


PERSPECTIVA 2



INSERARE PROPUNERE IN CONTEXT 2

PROIECTANT ARHITECTURA: DIAGONALA DESIGN SRL CUI 6599511 e-mail: potenchi@gmail.com, tel. 0722 620 180				Beneficiar:		Planşa nr.: U08
Calitatea	Nume	Semnatura	SCARA 1:100	Amplasament:	str. G-ral Petre Popovat, nr.19, sector 6, Mun. Bucuresti	Faza: P.U.D.
Coordonator	urb.arh. Alexandra MOCAN			Titlul proiectului:	IMOBIL LOCUINTE P+2E+Eretras	
Proiectat	arh. Radu Potenchi		DATA septembrie 2025	Titlul plansei:	ILUSTRARE DE TEMA Simulare volumetrica	Proiect nr.: 2/2021
Desenat	arh. Radu Potenchi					



INDICATORI PROPUSI
IN ILUSTRAREA DE TEMA:

SUPRAFATA CONSTRUITA: 216mp
SUPRAFATA DESFASURATA: 813mp
SUPRAFATA TEREN: 472mp masurati
REGIM DE INALTIME: P+2+E retras
POT: 46%
CUT: 1,7
SPATII VERZI: 102mp / 21.6%

NUMAR APARTAMENTE: 6
DIN CARE: patru de 3 camere (99.55mp per apartament)
si doua de 2 camere (66.62mp per apartament)
LOCURI DE PARCARE: 8
plus loc de parcat motocicletele si biciclete

PROIECTANT ARHITECTURA: DIAGONALA DESIGN SRL CUI 6599511 e-mail: potenchi@gmail.com, tel. 0722 620 180				Beneficiar:		Planşa nr.: U08
				Amplasament:	str. G-ral Petre Popovai, nr.19, sector 6, Mun. Bucuresti	
Calitatea	Nume	Semnatura	SCARA 1:100	Titlul proiectului:	IMOBIL LOCUINTE P+2E+Eretras	Faza: P.U.D.
Proiectat	arh. Radu Potenchi		DATA septembrie 2025	Titlul planşei:	ILUSTRARE DE TEMA Planuri de nivel, sectiune transversala	Proiect nr.: 2/2021
Desenat	arh. Radu Potenchi					

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

- **Proiect nr.: 2 / 2021**
- **Denumirea proiectului:** IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+E retras
- **Proiectant de specialitate:**
SC DIAGONALA DESIGN SRL; adresa str. Prel. Ghencea 14, bl. R1, ap.51 Bucuresti; CUI 6599511
- **Obiectivul investitiei:**
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2E+E retras
- **Beneficiarul lucrarilor:**
- **Amplasamentul obiectivului si adresa:**
str. G-ral Petre Popovat, nr.19, nr.cad.201196, sector 6, Mun. Bucuresti

1.2 Obiectul P.U.D., solicitari ale temei program

Prezentul plan urbanistic de detaliu are ca obiect detalierea reglementarilor urbanistice stabilite prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinte colective avand un regim de inaltime P+2E+E retras pe terenul identificat prin adresa str. G-ral Petre Popovat, nr.19, nr.cad.201196, sector 6, Mun. Bucuresti.

Documentatia a fost elaborata in baza solicitarii Certificatului de Urbanism nr.1056/918 din 31.10.2024 eliberat de Primaria Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti.

In conformitate cu Art. 48, Punctul (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare: „Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.” Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementarile rezultate din conceptia generala de urbanism si arhitectura cu privire la amplasarea si incadrarea in sit a constructiilor propuse.

Amplasamentul studiat in prezenta documentatie se afla in proprietatea privata a lui _____, necesarorit si _____, necesarorita, ce detin imobilul (constructie formata din doua camere si dependinte - numar cadastral 201196-C1 si teren in suprafata de 480 mp - suprafata masurata de 472 mp - numar cadastral 201196 - numar cadastral vechi 3102) situat in str. G-ral Petre Popovat nr. 19. Imobilul a fost intabulat in Cartea Funciara nr. 201196 (provenita din conversia de pe hartie a C.F. nr. 10115) cu incheierea nr. 13323/20.11.2000 (cumparare).

1.3 Prevederi ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru zona studiata:

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona **M3** - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri; **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole etc. Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- (1) Sunt admise urmatoarele utilizari functionale:

- a) institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- b) sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- c) servicii sociale, colective si personale;
- d) sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- e) lacasuri de cult;
- f) comert cu amanuntul;
- g) activitati manufacturiere;
- h) depozitare mic-gros;
- i) hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- j) restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- k) sport si recreere in spatii acoperite;
- l) parcaje la sol si multietajate;
- m) spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- n) spatii plantate - scuaruri;
- o) locuinte cu partiu obisnuit:**
- p) locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- (1) toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- (2) se admit activitati in care accesul publicului nu este liber, numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- (3) in zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din A DC pe parcela in cauza;
- (4) se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente fara a fi afectate spatiile verzi existente;
- (5) se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti;
- (6) se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pâna la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
- (7) constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- (8) statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule si a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a statiilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autovehiculelor in municipiul Bucuresti.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- (1) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - (2) depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice:
- (4) depozitari de materiale re folosibile;
 - (5) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - (6) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - (7) orice tip lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - (8) curatorii chimice;

- (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (10) dispunerea de panouri de afișare pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (11) se interzice realizarea unor mansarde false.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) pentru a fi construite direct, parcelele noi rezultate în urma unor dezmembrări sau lotizări. în baza prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - a) în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri:
 - să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri;
 - să aibă un front la stradă de:
minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);
minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală);
minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
 - b) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- (2) nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construite conform prevederilor prezentului articol - aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruite prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- (3) pe parcelele neconstruite conform prevederilor prezentului articol. Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;
- (4) cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
 - a) în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp. cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
 - b) pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri. în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități, vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - c) în cazul parcelarului existent, suprafața minimă a parcelei construite este de 300,00 mp;
 - d) terenul neconstruit dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va reglementa printr-o documentație de urbanism însoțită de o ilustrație de arhitectură, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți. cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- (1) racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 metri pe strazile de categoria I-a și a II-a de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- (2) clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de 6,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor
(rectificat conf. Erata 1);
- (3) în raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute, datorită valorilor arhitecturale urbanistice sau de întrebuințare;
- (4) retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie

in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva. in conditiile pastrarii unei distante de minim 4,50 metri fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Directia Generala Arhitect sef a Primariei Sectorului 6;

(5) in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament: se pot accepta retrageri de 5,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale: in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea

(rectificat conf. Erata 1);

(6) in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri (rectificat conf. Erata 1);

(7) balcoanele sau bovindou-urile pot depasi cu maxim 0,90 metri aliniera spre strada;

(8) cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maxim 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 metri adâncime; (9) amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pâna la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamânt vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte ce alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament, dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putând ajunge astfel pâna la maxim 40,00 metri lungime;

(2) cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate (NORD) atunci când se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii;

a) parcela alaturata este libera de constructii;

b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când ramâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.

(3) in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate, aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru cladiri pâna la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1);

(3)' prin prezenta documentatie se solicita derogare de la prevederile ART. 6 punctul (3)' prin urmare, retragerea de la limita laterala SUD va fi de:

- min.5m in cazul PARTERULUI (partial deschis-parcare auto);

- min.3m pentru ETAJUL 1 si ETAJUL 2;

- min.4,5m pentru ETAJUL retras

(conf RLU aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6-ART.6 pct.(3)' pentru cladirile mai inalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumatate din inaltimea la cornisa/atic (adaugat conf. Erata 1);

(4) se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa: in acest caz, se admite o retragere fata de limita respectiva a parcelei de minim 4,00 metri;

(5) distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;

(6) cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 metrii;

(6)'prin prezenta documentatie se solicita derogare de la prevederile ART. 6 punctul (6) prin urmare, retragerea de la limita fata de limita posterioara EST va fi de minim 5,00metri.

(7) se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

(8) balcoanele si/sau bovindou-urile de fatada, deasupra strazii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterala de proprietate - ele pot fi prelungite pâna la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului invecinat. atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

(9) pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fatade spre strada, numai când depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 metri;

(10) proiectia balcoanelor si bovindou-urilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia - suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva: (11) se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta, cu alte functiuni decât locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de 10,00 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala incaperilor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- (1) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dintre ele;
- (2) distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi, fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;
- (3) in cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor - se \ a urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- (1) parcela este construibila daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor: in cazul parcelelor cu latimea accesului carosabil mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obtinerea avizului I.S.U. al Municipiului Bucuresti (**rectificat conf. Erata 1**).
- (2) in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri;
- (3) numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu H .G. nr. 525/1996;
- (4) se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- (5) in toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor actiuni se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- (2) in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250,00** metri;
- (3) se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- (4) calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 si conform cu Anexa 1 la H .C.G.M .B. 66/06.04.2006 Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti;
- (5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. in cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se A a cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

(1) 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 străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

(2) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se face în trepte;

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 m Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m = 10m (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 m Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 m = 13 m (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
16,01 – 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
19,01 – 22,00 m Carosabil – 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
22,01 – 25,00 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
25,01 – 27,00 Carosabil – 14 m + trotuare 2x6 m = 26 m (categoria II)	27	P+8	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
27,01 – 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
30,1 – 33,00 m Carosabil – 21 m + trotuare 2x6 m = 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
33,01 – 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
36,01 – 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
39,01 – 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri
42,01- 45,00 m și peste Carosabil – 28 m + trotuare 2x8 m = 44 m	45	P+14	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

(3) în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 metri, dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,00 metri dacă strada are 2 fire de circulație;

(4) motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 metri departare de acesta;

(5) se admit accente înalte peste 45,00 metri în localizările precizate pe planul de reglementări;

(6) pentru clădirile foarte înalte (peste 45,00 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornisele Dâmbovitiei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- (1) aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile silului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- (2) aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- (3) se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri având in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- (4) se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- (5) orice constructie noua, sau modificare a unei existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, la solicitarea Directiei Generale Arhitect sef a Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- (6) sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- (7) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (8) Reguli particulare pentru comert:
 - a) cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continând toate clementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a palierului, a contextului sau precum si a situatiei sale originale, este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public;
 - b) ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la mici standuri pentru comertul stradal, mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala, precum si terase ale unor cafenele si cofetarii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- (1) **Apa potabila** - orice constructie noua de locuit si orice local putând servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bucuresti;
- (2) **Canalizare menajera** - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- (3) **Canalizare pluviala** - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incât sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- (4) **Rețele electrice, telefonice si CATV** - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incât sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor: bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse: in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica;
- (5) **Gaze** - toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;
- (6) **Salubritate** - orice cladire de locuit (locuinte individuale si/sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- (1) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

- (2) se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti având peste 4,00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- (3) in cazul taierii unui arbore se vor planta in compensare alti 10 arbori pe terenul propriu, iar in cazul in care nu exista aceasta posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafata de teren indicata de catre Administratia Lacuri Parcuri si Agreement Bucuresti sau de Primaria Sectorului 6;
- (4) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impcneabilizarca terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- (5) se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica dc **P+2** niveluri in proportie dc **70%**;
- (6) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare **4** masini si v or fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri inaltime;
- (7) spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci când frontul este retras dc la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decât retragerea este mai mare de 11,00 metri si o banda de cel putin 5,00 metri paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat;
- (8) spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;
- (9) in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- (10) in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului dc fundare, iar in zonele de versanti ale corniselor Dâmbovitei se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor;
- (11) realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui **spatiu verde cu suprafata de cel putin 20%** din suprafata totala a parcelei afectata proiectului;
- (12) realizarea unei constructii noi **pe suprafete mai mari de 1.000,00 mp** va fi conditionala de amenajarea unui **spatiu verde** cu suprafata de **cel putin 30%** din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi la sol. iar restul va avea asigurata o grosime a solului de 2,00 metri, care sa permita dezvoltarea vegetatiei dc talia arbustilor si conditii dc drenare a excesului de umiditate.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- (1) imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim 2,00 metri si cu un soclu opac de 0,60 metri;
- (2) in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada - se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- (3) spatiile comerciale si alte serv ic ii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;
- (4) se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre strada si cu garduri opace cu inaltimea de 2,50 metri pe limitele laterale si spate ale terenului;
- (5) imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de 2,50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de **75%** cu cladiri cu maxim **2 niveluri (8,00 metri)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole etc. Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **C.U.T. maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren**
- (2) pentru functiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- (3) C.U .T. poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau, in

cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua);

(4) posibilitati de depasire a C.U .T.: - proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci când acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea primariei. Actul notarial va contine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. in domeniul public fara a cere despagubiri, cu conditia aprobarii unui spor dc depasire a suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata transferata in domeniul public.

(5) conditii de calcul a C.U.T.:

a) C.U.T. in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, conform definitiei din anexa 1;

b) in cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, C.U.T. se calculeaza având la baza suprafata terenului inainte dc a fi lacul transferul catre domeniul public, doar daca proprietarul. in baza unui act notarial. isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetei dc teren afectate fara a cere despagubiri;

c) in cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri. C.U .T. se calculeaza având la baza suprafata terenului ramas neafctal de obiectivele dc utilitate publica.

1.4 Surse de documentare

Elaborarea prezentului PUD s-a bazat pe:

- plan topografic scara 1/500;
- planurile cadastrale ale terenului studiat scara 1/2000 si 1/500;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- documentare la fata locului;
- avizele obtinute de la furnizorii de utilitati.

1.5 Cadrul Legislativ

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent PUD stau urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu completarile si modificarile ulterioare;
- Codul Civil al Romaniei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Teritoriul in care este situat terenul cuprins in prezentul PUD la momentul actual este construita avand un fond construit inechit, zona nu este total configurata din punct de vedere urbanistic. Functiunea predominanta este de locuire.

Se vor stabili regulile de construire, care sa urmareasca stabilirea unor principii compozitional-volumetrice in corelare cu constructile din vecinatate.

Prezentul studiu are ca obiectiv principal armonizarea functiunilor astfel incat sa se creeze imaginea unui volum

coerent si functional care sa sporeasca calitatea imaginii urbane a zonei.

2.2 Incadrarea in zona

Terenul ce a generat prezenta documentatie are urmatoarele vecinatati:

- la NORD - proprietate privata
- la SUD - proprietate privata
- la EST – proprietate privata
- la VEST - G-ral Petre Popovat

2.3 Elemente ale cadrului natural

Zona dispune de spatii verzi amenajate aferente proprietatilor private.

2.4 Conditii meteo-climatice

Clima este de tip continental, cu veri foarte calde, cu cantitati de precipitatii moderate ce cad sub forma de averse, si ierni reci, marcate la intervale neregulate de viscole puternice dar si de incalziri frecvente. Temperatura medie anuala este de 11,5° C. In luna iulie media termica depaseste 23° C, iar in ianuarie oscileaza intre 1,5° C si 5,4° C. Radiatia solara depaseste 125 kcal/cmp, determinand peste 60 de zile tropicale in decursul anului. Caracterul continental este dat si de regimul precipitatiilor, care, anual, inregistreaza 500 – 600 mm, avand mare variabilitate in timp. In aceste conditi seceta este prezenta pe tot parcursul anului.

2.5 Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei carosabile zona studiata este deservita de: G-ral Petre Popovat la VEST prin care se realizeaza si accesul pietonal si auto.

Trama stradala este constituita iar traficul auto reprezinta valori de trafic normale.

2.6 Ocuparea terenurilor

In prezent pe terenul studiat se afla sase constructii PARTER (o locuinta + cinci anexe in S.C./S.D. totala de 189mp) ce vor fi desfiintate (Certificatului de Urbanism nr.1056/918 din 31.10.2024 eliberat de Primaria Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti).

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri; P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole etc. Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

2.7 Echipare edilitara

Zona studiata este asigurata cu retele tehnico-edilitare necesare: apa, canal, electricitate, gaze, telecomunicatii.

Prin realizarea **imobilului de locuinte** nu vor fi afectate traseele retelelor tehnico-edilitare existente, iar bransamentele noi realizate nu vor crea disfunctionalitati ale acestora.

2.8 Probleme de mediu

Constructia propusa pe amplasamentul studiat se va incadra in limitele admise de reglementarile in vigoare pentru protectia mediului.

Problemele de mediu vor fi conditionate in special de solutionarea deficitului de spatii verzi amenajate in interiorul incintei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu isi propune sa stabileasca noi reglementari precum si sa le detalieze pe cele

existente referitoare la:

- retragerea cladirii propuse fata de aliniamentul stradal;
- amplasarea constructiei propuse fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- conditiile de acces si parcare ale autovehiculelor.

In abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificarii potentialului acestuia, au fost luate in vedere urmatoarele componente:

- Pozitia amplasamentului in cadrul teritoriului studiat;
- Raportul cu sistemele de circulatii existente;
- Necesitatile functionale si constructive care sa corespunda, compatibile cu tinuta arhitecturala a zonei studiate.

In concluzie, pe amplasamentul din str. G-ral Petre Popovat, nr.19, nr.cad.201196, sector 6, Mun. Bucuresti propune edificarea unei constructii care sa se incadreze intr-un edificabil ce respecta urmatoorii indicatori urbanistici:

Funcțiune propusa	LOCUINTE COLECTIVE	
Suprafata totala a terenului		472mp
P.O.T. max.	60%	Sc max. 283,2mp
C.U.T. max.	2,5	Sd max. 1180 mp
Regimul de inaltime	P+2E+E retras	H max. 13m
Suprafata minima a spatiilor verzi	20%	94,4mp
Retragere minima de la limita laterala a terenului NORD		0m
Retragere minima de la limita posterioara a terenului EST		min.5m
Retragere minima de la limita laterala a terenului SUD		min.5m - PARTER min.3m – E1 si E1 min.4.5m –E3 retras
Retragere de la limita spre strada VEST		5m
Nr. locurilor de parcare asigurate in incinta		8+locuri biciclete si motociclete

Conform articolelor din RLU aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 referitoare la utilizare functionala, regimul de construire si indicatorii urbanistici, solicitarile beneficiarului investitiei cu privire la **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+E retras** in str. G-ral Petre Popovat, nr.19, nr.cad.201196, sector 6, Mun. Bucuresti se incadreaza in prevederile RLU cu derogari.

Intocmit:

Coordonator proiect: urb.arh. Alexandru MOCAN

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1056/91P din 28.10 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente, construire imobil de locuințe, cu regim de înălțime P+2E+3E retras.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul/orașul/comuna _____ **București**, satul/sectorul **6**, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **61970** din **29.08.2024**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. **Petre Popovăț**, general nr. **19**, 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-cumpărare autentificat de notarul public _____ sub nr. 2867/17.11.2000 și a Extrasului de Carte funciară nr. 84587/15.08.2024, _____ și _____, dețin imobilul (construcție: locuință P - număr cadastral 201196-C1 și teren în suprafață de 480 mp - suprafața măsurată de 472 mp, număr cadastral 201196 - număr cadastral vechi 3102) situat în str. Petre Popovăț, general, nr. 19. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201196 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 10115) cu Încheierile nr. 13323/20.11.2000 (cumpărare) și nr. 9355/28.01.2022 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață, notare schimbare nume proprietar din Călinoiu Raluca Elena în Obaciu Raluca Elena, notare îndreptare eroare materială).

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 84587/15.08.2024, la capitolul "Date referitoare la construcții", sunt menționate **construcțiile:** anexă parter în suprafață de 17 mp - număr cadastral 201196-C2, anexă parter în suprafață de 9 mp - număr cadastral 201196-C3, anexă parter în suprafață de 15 mp - număr cadastral 201196-C4, construcție modulară în suprafață de 53 mp - număr cadastral 201196-C5 și copertină parter în suprafață de 26 mp - număr cadastral 201196-C6, ca fiind **deținute fără acte**.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 480 mp - suprafața măsurată de 472 mp.

Se solicită: desființare construcții existente, construire imobil de locuințe, cu regim de înălțime P+2E+3E retras.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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, garaje 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 zonele fiscale **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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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.

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, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 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 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.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcției, în vederea

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului 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 etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Realizarea construcției 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

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. 13[^]1 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. 8, alin. (4):** În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): 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 solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

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

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

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☒ **D.T.A.D.**

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

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

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ 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):

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, 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. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Șef Serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanței nr. 038382 din 29.08.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 05.11.2024

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1056/91P din 21.10.2021

ARHITECT

Str.G-ral.Petre Popovăţ nr.19
IE 201196

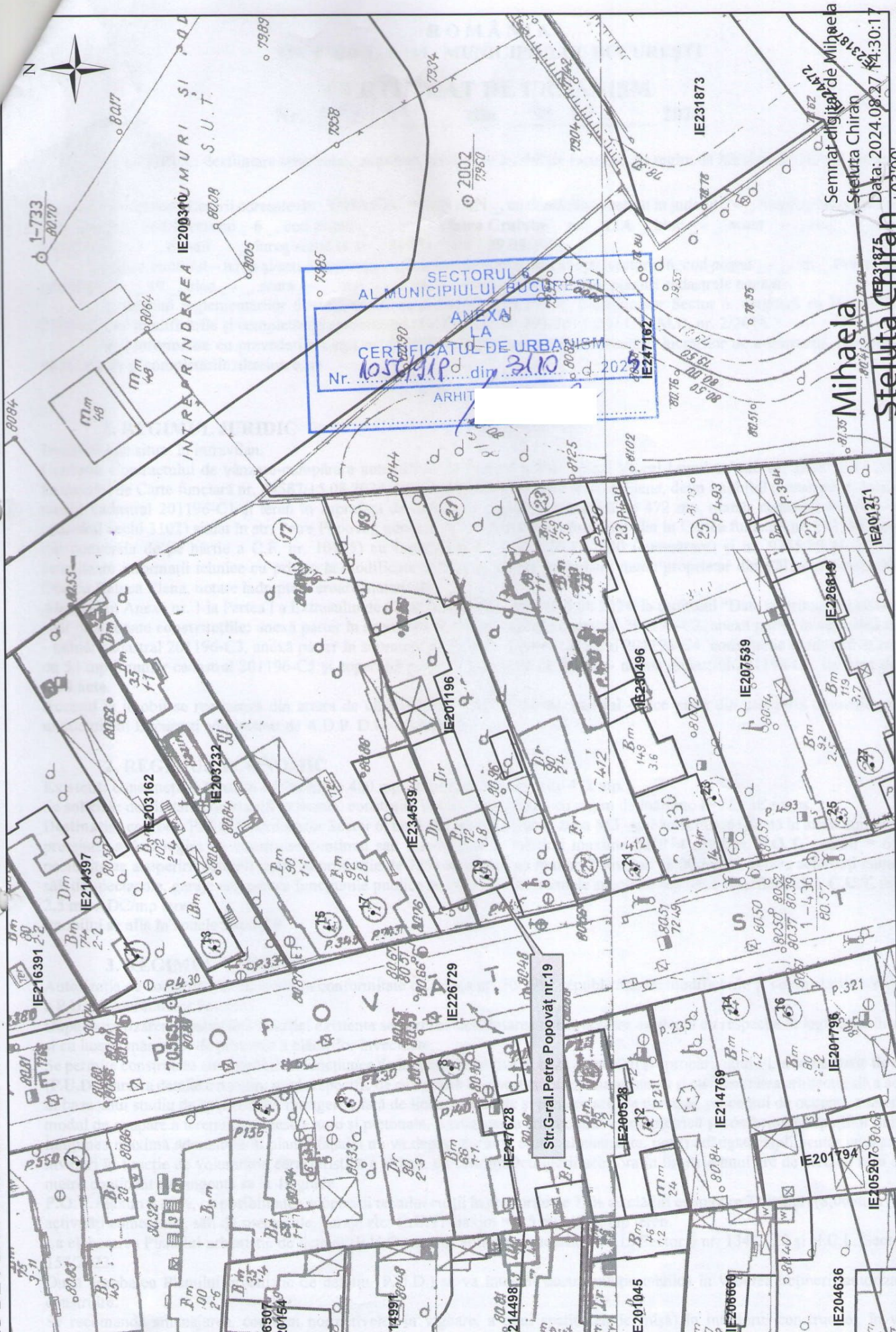
Mihaela
Steluta C

Semnat digital de Mihaela
Steluta Chiran
Data: 2024.08.27 14:30:45
+03:00

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 27.08.2024
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

documentatii cadastrale avizate
structurii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 afe t imobilului situat în Str.G-ral.Petre Popovăț nr.19, sector 6, București



Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2024.08.27 14:30:17
OCPI Bucuresti, Ed. Expansiv, Nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 27.08.2024
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

Mihaela

Steluta Chiran