

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str DRUMUL LA ROSU, Nr. 15, sector 6, Bucuresti

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE DRUMUL LA ROSU NR. 15, IE 241278 -

LEGENDĂ:

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA U.T.R.
- TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE/ COLECTIVE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - Parter/ P+2E+M
- SUBZONA CIMITIRELOR
- ANEXA
- PROPOUNERI REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE A CONSTRUCTIEI PROPUSE
- LOCUINTE COLECTIVE
- SPAȚIU VERDE PE SOL NATURAL
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL CONF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- DRUM DE ACCES PE PROPRIETATE
- ACCES PIETONAL/AUTO

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 2526,11mp

PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR M3	EXISTENT	DESFIINTARE	SUPRAFATA RAMASA	PROPOS	TOTAL EXISTENT + PROPOS
Suprafata construita (SC)	621,0	C3- 403,0	C1+C2- 218,0	771,40	989,40
Suprafata desfasurata (SD)	885,0	C3- 403,0	C1+C2- 482,0	3317,60	3799,60
P.O.T.	60,0%	24,58%	15,95%	8,63%	30,54%
C.U.T.	2,50	0,35	0,16	0,19	1,31
RH maxim	P+4E	P/ P+2E+M	Parter	P/ P+2E+M	P+2E+E3 - E4 R
H etaj 3 retras				13,00m	13,00m
H maxim etaj 4 retras				16,00m	16,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	41,0%		34,63%	34,63%
Spații verzi pe sol natural (mp)		1035,70mp		874,67mp	874,67mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamant Nu e cazul					
Suprafata totala spatii verzi	30%	41,0%		34,62% - 874,67mp	34,62% - 874,67mp
Nr. locuri de parcare estimate		2		30	30
S teren afectat de drum				37,28mp - 1,47%	37,28mp - 1,47%
S teren alee betonata		869,41mp			
S teren ramas dupa afectare		34,42%		2488,83mp - 98,52%	2488,83mp - 98,52%
S circulatii auto/ pietonale				624,76mp - 24,73%	624,76mp - 24,73%

INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.

POT maxim admis 40%
CUT maxim admis 1,50
RH P+2E+E3R - E4R
Hmax. 18,50m

Notă: Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 gr..

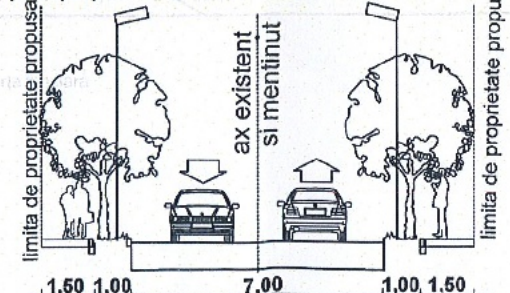
Total nr. apartamente = 26 cu suprafata < 100mp
Nr. locuri de parcare necesare = 26
Nr. locuri de parcare disponibile = 32: 7 locuri la nivelul terenului
25 locuri de parcare la parterul imobilului - propus

Parcela (1) Suprafata afectata de Str. Drumul la Rosu

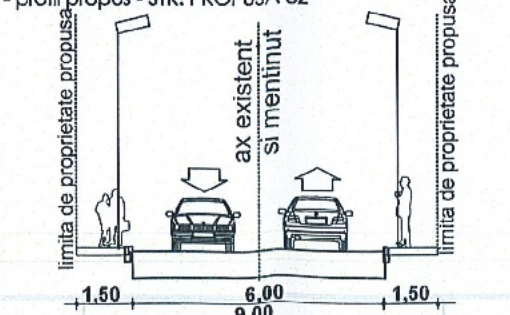
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
4	330178.807 581415.412	2.310
3	330179.946 581413.402	19.969
2	330161.020 581407.032	2.750
1	330159.753 581409.473	8.346
6	330167.955 581411.015	3.977
5	330171.790 581412.068	7.773

S (1)=37.28mp P=45.125m

Profil transversal A-A SCARA 1:200



Profil transversal B-B SCARA 1:200



Parcela (1) Nr.CAD.241278

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	330140.270 581447.023	45.054
2	330161.020 581407.032	19.969
3	330179.946 581413.402	5.590
4	330177.190 581418.265	7.401
5	330173.663 581424.771	1.092
6	330173.142 581425.731	3.254
7	330171.591 581428.592	1.907
8	330170.740 581430.299	14.171
9	330164.415 581442.980	0.209
10	330164.322 581443.167	6.152
11	330161.416 581448.589	19.434
12	330152.235 581465.718	29.446
13	330138.326 581491.672	17.959
14	330121.702 581484.877	20.672
15	330102.567 581477.056	23.167
16	330113.425 581456.591	20.129
17	330122.859 581438.810	9.862
18	330131.692 581443.197	9.393

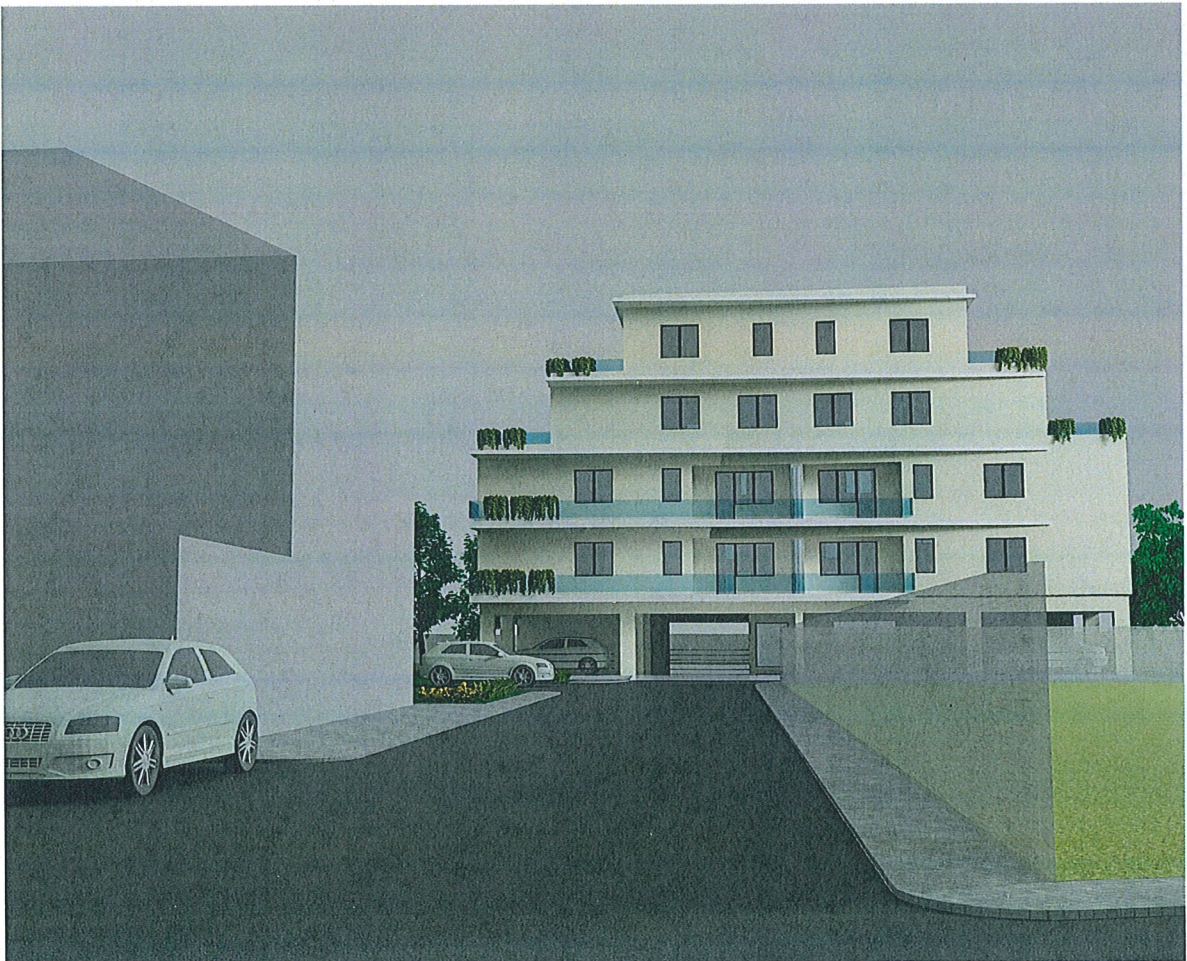
S (1)=2526.11mp P=254.860m

Proiectant General: **S.C. SDH Architecture S.R.L.**
str. Temisana nr.19, Bucuresti
J40/3174/2008 - CUI 23353656
tel: 0744838406

Beneficiar: **Denumire proiect: PUD**
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
DRUMUL LA ROSU NR. 15

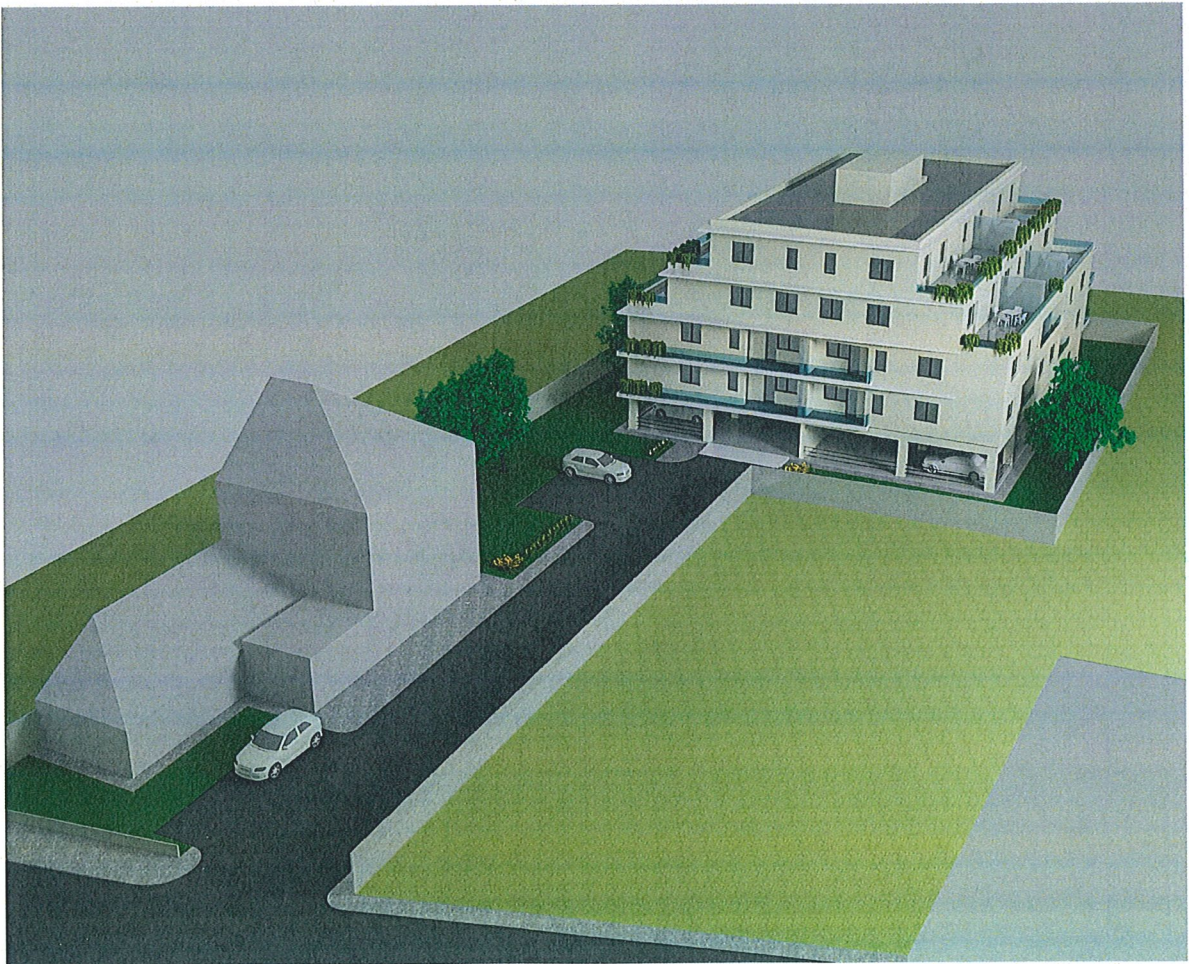
Specialitatea: **URBANISM**
Sef proiect: **Urb. D. GLINISCHI**
Proiectat: **Urb. D. GLINISCHI**

Scara: **1/ 500**
Faza PUD: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
PI.04









PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**PUD *CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R – E4R***

**ADRESA: DRUMUL LA ROȘU NR. 15,
NR. CADASTRAL 241278, SECTOR 6**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

**SC DITO C.A. COMIMPEX SRL J40/12974/1992
PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:**

**S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L. cu sediul în
strada Temișana nr. 19 sector 1 - 0744838406**

MEMORIU GENERAL

PUD **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE** **CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+E3R-E4R**

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând persoanelor fizice

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016,
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENALE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 ȘI HCGMB NR. 2/2016

DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE

DATE DE PE TEREN

- La elaborarea prezentei documentații s-a ținut cont de următoarele legi, normative și regulamente:
 - o Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - o HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism
 - o OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Codul Civil.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a locuințelor colective, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. În prezent terenul este construit.

Corp C1 – locuință Parter cu o suprafață construită la sol de 77mp, corp C2 – locuință P+2E+M în suprafață construită de 141mp și corp C3 – anexă Parter în suprafață construită/desfășurată de 403mp. Suprafața construită totală de 621mp și suprafața desfășurată de 885mp.

Se propun următoarele:

Desființare anexă C3 și construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

Va fi necesară bransarea la utilitățile existente pe stradă a clădirii propuse.

Apele pluviale ale incintei și zonelor pavate vor fi direcționate la o rețea locală de canalizare prevăzută cu un separator de hidrocarburi după care apele convenționale curate vor fi drenate la spațiul verde din apropiere.

Apele meteorice de pe acoperiș vor fi direcționate în spațiul verde din teren.

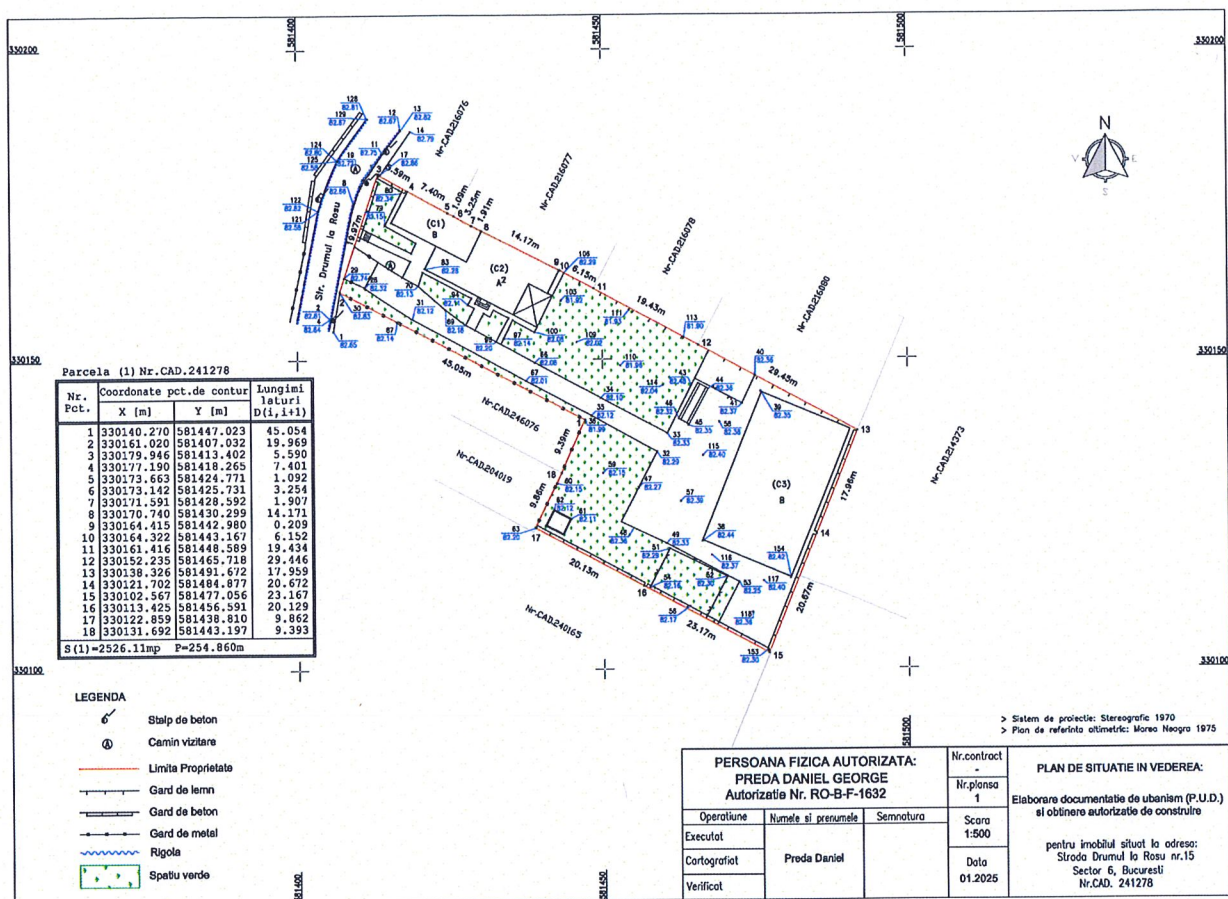
Încălzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice propuse. Întrucât nu este necesară climatizarea la nivel de spații locuite, temperatura de calcul este pentru a păstra spațiul la temperaturi pozitive pe timp friguros.

PREZENTAREA ZONEI

Zona pe care se dorește a se construi se află în planul doi de case de la Drumul la Roșu.

Suprafața terenului este de 2526,11mp cf. acte de proprietate,

S-a executat, aducerea la zi a suportului topografic- cadastral de către PFA Preda Daniel George, Autorizație ANCPI seria RO-B-F nr. 1632 Categoria D;



Terenul pe care se dorește a se construi are nr. cadastral 241278 și are o suprafață de 2526,11mp.

Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

- la vest: învecinat cu strada Drumul la Roșu.
- la nord: învecinat nr poștal 15A - IE 216076, 15A - IE 216077, 13B - IE 216078; 13C - 216080.
- la sud: învecinat cu nr poștal 17B - IE 246076; nr poștal 17A - IE 204019, nr poștal 19 - IE 240165
- la est: învecinat cu Calea Giulești nr. poștal 333 proprietari Pasteur – Filiala Filipești S.A..

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

INCADRARE ÎN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în vestul orașului, în apropierea institutului Pasteur.

Zona studiată este structurată. În P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **M3** – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, în care POT maxim = 60%; CUT maxim = 2,5;

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- *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;*
- *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.

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca până acum.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 2526,11 mp, cf. acte de proprietate, aparține în prezent soților conform C.V.C. cu Încheierile nr. 58230/ 31.05.2021 (alipire, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare referat de admitere privind alipire imobile identificate cu numerele cadastrale 203579 și 207542, notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață) și nr. 140189/ 19.12.2022 (construire).

Circulații

Terenul se află în zona vest a municipiului aflându-se în spatele primului front de case de pe strada Drumul la Roșu. Accesul auto și pietonal principal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din drumul public aflat în vestul terenului cu un profil actual de aproximativ 6.00 - 8,00m. Cea mai apropiată stație de transport public se află pe calea Giulești, care este deservită de linii de transport în comun.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apa-canal, electrice, gaze naturale, telecomunicații, conform documentațiilor de specialitate anexate. Clădirea propusă se va racorda la rețelele aflate pe strada Drumul la Roșu

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 2526,11 mp cf. acte de proprietate. Prin Certificatul de Urbanism nr. 385/7L din 15.05.2025 Se solicită construire imobil locuințe colective cu RH = S+P+4E , dar datorită pânzei freatice foarte aproape de suprafața terestră conform Studiul Geotehnic se propune un regim de înălțime P+2E+E3R- E4Retras.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

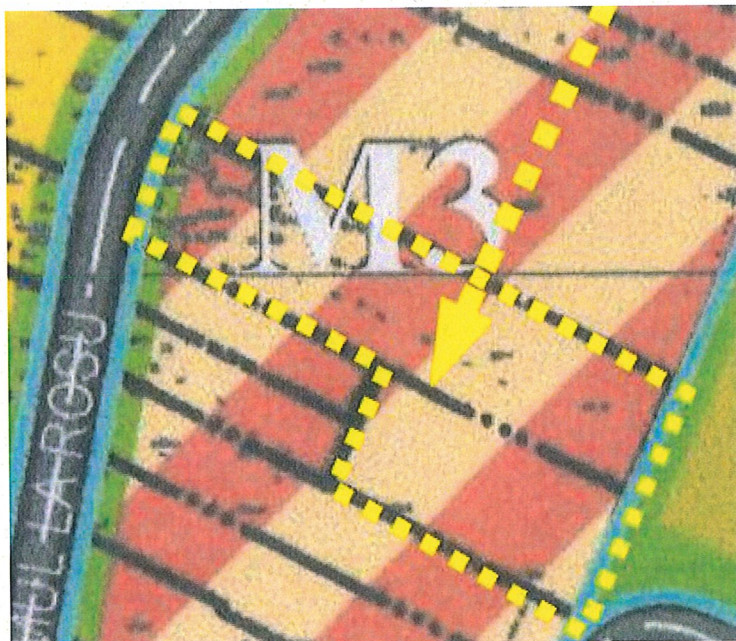
Cea mai mare parte a terenului se încadrează, în funcțiunile admise în unitatea de referință M3, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea din sud și din nord.

Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B., parte componentă a viitorului PUD:

- Autoturismele vor fi parcate obligatoriu în incintă, în parcurile amenajate la sol la nivelul parterului; calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Număr locuri de parcare disponibile 32 – 7 locuri de parcare la nivelul terenului și 25 locuri de parcare la parterul imobilului propus raportate la 26 de apartamente cu suprafață < 100mp.
- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de acces.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se moderniza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.
Au fost propuse următoarele:

1. din planșa de Reglementări reiese faptul că: Prospectul propus prin P.U.Z.ul aflat în vigoare al străzii aflat în partea vestică va avea o lățime de 12,00m compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime, trotuare de 1,50m pe fiecare sens , și un spațiu verde de 1,00m de-o parte și de alta a străzii. – a se vedea planșa 04- Reglementari Urbanistice.
2. Se va aloca o suprafață de ~ 37,28mp – 1,47% pentru cauză de utilitate publică conform pichetării topografice întocmit de PFA ing. Preda Daniel George, Autorizatie ANCPI seria RO-B-F nr. 1632 Categoria D. și a adresei primite de la societatea Vego Concept Engineering S.R.L. proiectant al documentației de urbanism Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016



extras PUZ sector 6



extras pichetare topografică.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Elemente de trasare a clădirii propuse:

față de limita de proprietate din nord clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 7,00m față de limita de proprietate, apoi etajele superioare se vor retrage la 3,10m față de etajul inferior;

față de limita de proprietate din vest clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 6,00m, pe această fațadă vor exista balcoane/ console;

față de limita de proprietate din sud clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 5,00m;

față de limita de proprietate din est, clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 5,00m, pe această fațadă vor exista balcoane/ console.

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza ca și acuma, din drumul de trecere aflat în vest.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006, astfel:

Nr. Locuri de parcare necesare = 26 / pentru 26 de apartamente cu suprafața mai mica de 100mp.

Nr. Locuri de parcare disponibile = 32 din care 7 loc. de parcare la nivelul terenului

25 loc. de parcare la parterul imobilului propus.

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR M3 – indicatori urbanistici

POT maxim admis 40% , minim propus 39,17%

CUT propus admis 1,50

RH propus P+2E+E3R – E4R

H maxim etaj 2 = 10,00m

Funcțiunea propusă: locuințe colective

S construită totală = 989,40mp

S desfășurată = 3799,60mp

H maxim etaj 4 retras la atic = 18,50m

POT propus minim = 40,00%

CUT propus minim = 1.50

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 2526,11mp						
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR M3	EXISTENT	DESFIINȚARE	SUPRAFAȚA RĂMASĂ	PROPUȘ	TOTAL EXISTENT + PROPUȘ
Suprafata construita (SC)		621,0	C3- 403,0	C1+C2- 218,0	771,40	989,40
Suprafata desfasurata (SD)		885,0	C3- 403,0	C1+C2- 482,0	3317,60	3799,60
P.O.T.	60,0%	24,58%	15,95%	8,63%	30,54%	39,17%
C.U.T.	2,50	0,35	0,16	0,19	1,31	1,50
RH maxim	P+4E	P/ P+2E+M	Parter	P/ P+2E+M	P+2E+E3 -E4 R	P+2E+E3 -E4 R
H etaj 3 retras					13,00m	13,00m
H maxim etaj 4 retras					16,00m	16,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	41,0%			34,63%	34,63%
Spații verzi pe sol natural (mp)		1035,70mp			874,67mp	874,67mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamânt				Nu e cazul		
Suprafata totala spatii verzi	30%	41,0%			34,62% - 874,67mp	34,62% - 874,67mp
Nr. locuri de parcare estimate		2			30	30
S teren afectat de drum					37,28mp - 1,47%	37,28mp - 1,47%
S teren alee betonata		869,41mp 34,42%				
S teren ramas dupa afectare					2488,83mp - 98,52%	2488,83mp - 98,52%
S circulații auto/ pietonale					624,76mp - 24,73%	624,76mp - 24,73%

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. coordonator Sector 6

POT maxim 40%

CUT maxim 2,0 pt. RH maxim = P+4

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 4,00m, continuat cu tangența sa la 45gr.

Echiparea tehnico- edilitara

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheltuiala proprietarului.

Categorii de costuri si beneficii ale investiției

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

Construcția propusă va avea următoarele încadrări:

- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ "C" – conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/ 1997 (Anexa 3) și metodologiei specifice aprobată prin ordinul nr. 31/ N/1995 al MLPAT
- CLASA DE IMPORTANȚĂ III – potrivit Codului de proiectare seismică a construcțiile partea I, indicativ P100 – 1/2013
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC II – Cf. Normativul P 118/99
- CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: "C" – cf. Normativul P118 /99.

Perimetral clădirii propuse se vor realiza platforme din beton pentru circulația auto/ pietonală sau andocarea autovehiculelor, accesul auto în subsol, respectiv și spații verzi în proporție de minim 20% pe pământ natural și maxim 10% peste subsol

Deșeurile rezultate din operațiunile de amenajare și construcție cât și cele rezultate din întreținerea și exploatarea construcției vor fi transportate la groapa de gunoi de către o societate abilitată, cu care beneficiarul va deține relații contractuale pe perioada lucrărilor de construcție.

CONCLUZII:

Proiectul elaborat în faza P.U.D. prevede la cerințele beneficiarului construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din P.U.Z. coordonator Sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit
urb. D. Glinischi



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 385/7L din 15.05. 2025

ÎN SCOPUL: desființare anexă C3 și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna București , satul / sectorul 6 , cod poștal _ _ , drumul La Roșu nr. 15 , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. 9382 din 11.02.2025 ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , drumul La Roșu nr. 15 , 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 Extrasului de Carte funciară nr. 8432/29.01.2025, [redacted] soți, dețin construcție locuință P - număr cadastral 241278-C1, construcție locuință P+2E - număr cadastral 241278-C2 și teren în suprafață de 2.526 mp, număr cadastral 241278, pentru care se folosește nr. 15 pe drumul la Roșu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241278 cu Încheierile nr. 58230/31.05.2021 (alipire, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare referat de admitere privind alipire imobile identificate cu numerele cadastrale 203579 și 207542, notare actualizare informații tehnice cu privire la modificare suprafață) și nr. 140189/19.12.2022 (construire).

Atenție! În Anexa Nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 8432/29.01.2025, la capitolul „Date referitoare la construcții”, este menționată **construcția** anexă - hală în suprafață de 403 mp - număr cadastral 241278-C3, ca fiind **deținută fără acte**.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație drumul la Roșu - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de Administrația Străzilor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 2.526 mp.

Se solicită: desființare anexă C3 și construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E.

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. **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 prevăzute 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției existente C3, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor 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 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) pentru activități comerciale, săli de spectacole 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.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

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 construcției, în vederea amplasării postului de transformare.

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

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.

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 deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri 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 ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; 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): ☒ 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,

CIPRIAN CIUCU

L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de __ 37,00 __ lei, conform Chitanței nr. __ - __ din __ 11.02.2025 __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Nr. înreg. 9382 din 11.02.2025

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 _____ 2025

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. 9382 din 11.02.2025

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
385/74, 15.05.2007
ARHITECT

214373

Nr. ...2143...

ARHITEC

Neînregistrare... 43! ziua 28 mai 2014 anul 2014

~~Informații de arhivare~~

~~cy čičana nr.~~

1945

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2025
Intocmit: Mihaela Radu

documentații cadastrale avizate

