

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC

3

N

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sector 6, Bucuresti

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica:
0 5 10 25 50

LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6
IDENTIFICARE: Numar cadastral 207860, intrabuln in Carte Funciara nr. 207860
PROPRIETARI: S.C. EUSMA - ROM PROIECT S.R.L.
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 30026 mp (din acte)
27946 mp (din masuratori)

- LIMITE**
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA CADASTRALA
 - LIMITA TEREN NEEFACTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 2013 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016
 - LIMITA TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 2013 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016

| ZONE DE PROTECTIE | REGLEMENTARI URBANISTICE |
|---|--|
| ZONA PROTECTIE RELETE TEHNICO-EDILITARE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024 | P.O.T. _{maxim} = 70% M2 |
| ZONA PROTECTIE RELETE TEHNICO-EDILITARE ELCEN CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024 | C.U.T. _{maxim} = 3.0 ADC/mp teren Hcornis _{maxim} = 39m |
| CONDUCE ELCEN / ADEUCTE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024 | P.O.T. _{maxim} = 15% V1a |
| | C.U.T. _{maxim} = 0.2 ADC/teren Hcornis _{maxim} = 11m |

- ZONIFICARE FUNCTIONALA (CF.PUZ S6 NR. 278/31.10.2013)**
- M2** - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte
 - V1a** - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale
 - 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
 - L1a** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan
 - CB1** - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE**
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE CIRCULATIILOR PUBLICE
 - PLATFORME PIETONALE / CAROSABILE INTERIOARE

- AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat**
- EDIFICABIL PROPUIS M2 (balcoane incluse)
 - EDIFICABIL PROPUIS V1a
 - SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL
 - LOC DE JOACA AMENAJAT

- ACCES PROPUSE**
- ACCES AUTO PROPUIS
 - ACCES PIETONAL PROPUIS

PERMISIUNI conform P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, Bucuresti, aprobat prin Hotararea C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013

M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

- FUNCTIUNI ADMISE**
- Sunt admise urmatoarele utilizari:
 - instalatii, servicii si echipamente publice de nivel supracomunal, municipal, de sector si de cartier;
 - sediile unor companii si firme, servicii pentru Intreprinderi, proiectare, cercetare, expertiza, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - sediile unor organizatii politice, profesionale etc.;
 - locuiri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare micro-;
 - hoteli, pensiuni, agentei de turism;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafeterii etc.;
 - spatii de joacă si recreere in scopul acoperirii;
 - parcarea la sol si multietajate;
 - spatii pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spatii pietonale - scuaruri;
 - locuiri cu partii comune;
 - locuiri cu partii speciale care includ spatii pentru profesii liberale;
 - activitati manufacturiere;
- FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII**
- toate cladirile vor avea la parteneri orientate spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
 - se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea strazii intrate in zona mixta;
 - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
 - se admite completarea cu cladiri comerciale in interstii dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesul carosabil si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
 - se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie inlocuite prin trafic generat si sa fie compatibilă cu functiunile si aspectul cu zona mixta si a obtinerii avizului Agenției pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
 - se admit statii de intronare auto si spatii de parcare cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agenției pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
 - construcții provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata executiei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoara;
 - spatii de aliniament cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agenției pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP104 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezasotarea si pozitionarea statilor de distributie carburanti la autostrazi si la H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a statilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autostrazilor in Municipiul Bucuresti.

V1a - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

- FUNCTIUNI ADMISE**
- Sunt admise urmatoarele utilizari:
 - spatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intrarea spatiilor plantate si oglindir de apa;
 - drumuri de balie din care se asigura - prin dimensionarea corespunzatoare - accesul direct din drumul public la lac pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompi de zona ridicata;
 - mobiler urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spatii spectacole si bibliotecii in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentare publice si comerț, adăposturi, grupuri sanatare, spatii pentru administrare si intrinere;
 - parcarea;
- FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII**
- se admit constructii pentru expoziții, activități culturale (spatii pentru spectacole si bibliotecii in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentare publice si comerț limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
 - se admit noii cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe cu conditia ca suprafata acestora intrate in zona mixta sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcelarului;
 - cladirile si amenajările pentru diferite activități culturale si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberii circulatii.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

Inventar de coordonate zone afectate prin PUZ S6 nr. 278/31.10.2013

Inventar de coordonate zona M2 si V1a Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 63 | 324716.082 57974.803 | 75.671 | 324716.082 57974.803 | 75.671 |
| 64 | 324705.877 57965.770 | 2.263 | 324705.877 57965.770 | 2.263 |
| 65 | 324705.059 57968.412 | 120.735 | 324705.059 57968.412 | 120.735 |
| 66 | 324685.830 57971.421 | 19.257 | 324685.830 57971.421 | 19.257 |
| 67 | 324681.000 57972.881 | 3.289 | 324681.000 57972.881 | 3.289 |
| 68 | 324665.303 57974.621 | 26.941 | 324665.303 57974.621 | 26.941 |
| 69 | 324656.217 57975.404 | 42.335 | 324656.217 57975.404 | 42.335 |
| 70 | 324674.881 57975.211 | 61.008 | 324674.881 57975.211 | 61.008 |
| 71 | 324579.829 57979.618 | 138.581 | 324579.829 57979.618 | 138.581 |

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 51 | 324548.524 57981.808 | 8.007 |
| 52 | 324552.168 57978.832 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 57975.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 57973.305 | 31.822 |
| 55 | 324509.067 57974.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 57974.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.099 57974.023 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 57980.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 57980.692 | 17.982 |
| 60 | 324419.395 57982.391 | 17.512 |
| PeArc01 | 324436.526 579819.761 | 17.513 |
| 62 | 324453.771 579816.712 | 95.949 |

Parcela (Zona1)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 5 | 324421.170 57983.246 | 303.263 |
| 6 | 324720.479 57978.436 | 8.616 |
| 7 | 324719.368 57975.892 | 3.423 |
| PeArc08 | 324717.584 57975.759 | 3.424 |
| 9 | 324714.533 57978.200 | 2.000 |
| 10 | 324714.250 57978.228 | 132.490 |
| 11 | 324683.412 57978.088 | 2.200 |
| 12 | 324683.727 57981.059 | 9.425 |
| PeArc13 | 324674.794 57978.924 | 9.424 |
| 14 | 324669.988 57979.098 | 1.500 |
| 15 | 324571.469 57979.862 | 39.552 |
| 16 | 324655.243 57975.803 | 23.333 |
| 17 | 324652.719 57975.607 | 1.500 |
| 18 | 324651.228 57978.769 | 3.137 |
| PeArc20 | 324650.888 57975.650 | 4.339 |
| 21 | 324651.952 57975.540 | 4.339 |
| 22 | 324655.469 57979.162 | 2.526 |
| 23 | 324667.927 57978.580 | 1.500 |
| 24 | 324658.273 57972.040 | 17.743 |
| 25 | 324655.538 57975.949 | 119.332 |
| 26 | 324703.146 57965.161 | 1.501 |
| 27 | 324703.146 57965.679 | 3.660 |
| PeArc27 | 324706.711 57966.207 | 3.661 |
| 28 | 324709.331 57966.882 | 7.423 |
| 29 | 324708.374 57969.121 | 294.387 |
| 30 | 324471.656 57973.654 | 7.035 |
| 31 | 324418.902 57974.578 | 0.296 |
| 32 | 324419.186 57974.496 | 90.412 |
| 33 | 324508.470 57970.291 | 30.376 |
| 34 | 324538.668 57972.979 | 4.413 |
| PeArc36 | 324542.838 57972.986 | 4.414 |
| 36 | 324545.187 57973.106 | 1.500 |
| 37 | 324543.719 57973.015 | 22.958 |
| 38 | 324548.455 57974.479 | 39.552 |
| 39 | 324544.681 57975.638 | 1.500 |
| 40 | 324556.162 57973.302 | 9.425 |
| PeArc41 | 324554.027 579807.041 | 2.000 |
| 42 | 324545.201 579807.041 | 2.000 |
| 43 | 324545.886 579805.066 | 92.800 |
| 44 | 324454.243 579819.674 | 17.881 |
| PeArc45 | 324437.030 579822.719 | 17.481 |
| 46 | 324419.930 579826.346 | 7.011 |

Parcela (Zona2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 1 | 324718.050 57973.700 | 3.025 |
| 2 | 324719.066 57973.587 | 73.297 |
| 3 | 324709.617 57970.882 | 1.073 |
| 4 | 324708.553 57970.821 | 73.297 |

Inventar de coordonate zone de protectie servitutei zona noua

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi | Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] | | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 201 | 324530.159 579719.723 | 7.233 | 201 | 324530.159 579719.723 | 7.233 |
| 202 | 324515.510 57974.414 | 3.423 | 202 | 324515.510 57974.414 | 3.423 |
| 203 | 324503.436 579819.830 | 3.424 | 204 | 324506.798 579723.446 | 3.424 |
| 204 | 324504.637 57975.856 | 3.424 | 205 | 324480.077 579823.639 | 3.424 |
| 206 | 324480.077 579823.639 | 3.424 | 207 | 324485.635 579725.228 | 3.424 |
| 208 | 324489.861 579748.716 | 3.424 | 209 | 324478.344 579800.535 | 3.424 |
| 210 | 324478.888 579800.535 | 3.424 | 211 | 324471.517 579729.069 | 3.424 |
| 212 | 324467.861 579744.631 | 3.424 | 213 | 324456.299 579795.556 | 3.424 |
| 214 | 324448.843 579828.733 | 3.424 | | | |

Parcela (Zona1)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 1 | 324718.050 57973.700 | 3.025 |
| 2 | 324719.066 57973.587 | 73.297 |
| 3 | 324709.617 57970.882 | 1.073 |
| 4 | 324708.553 57970.821 | 73.297 |

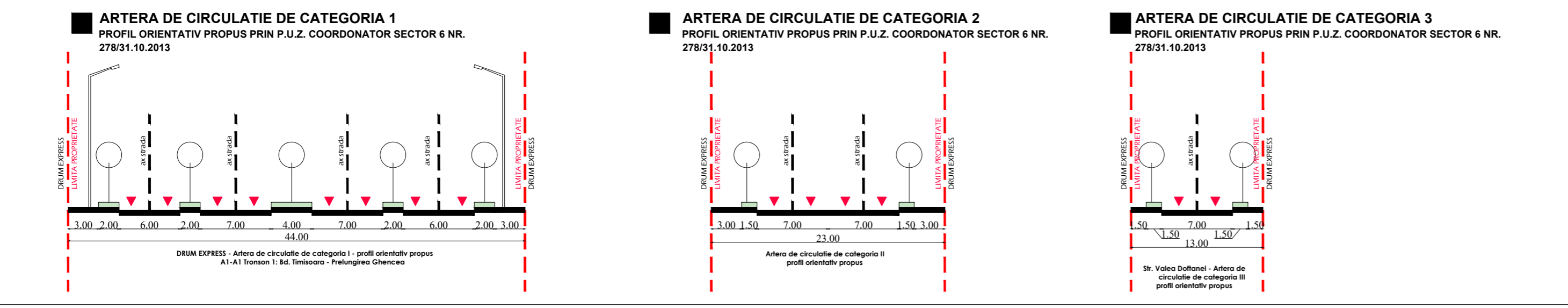
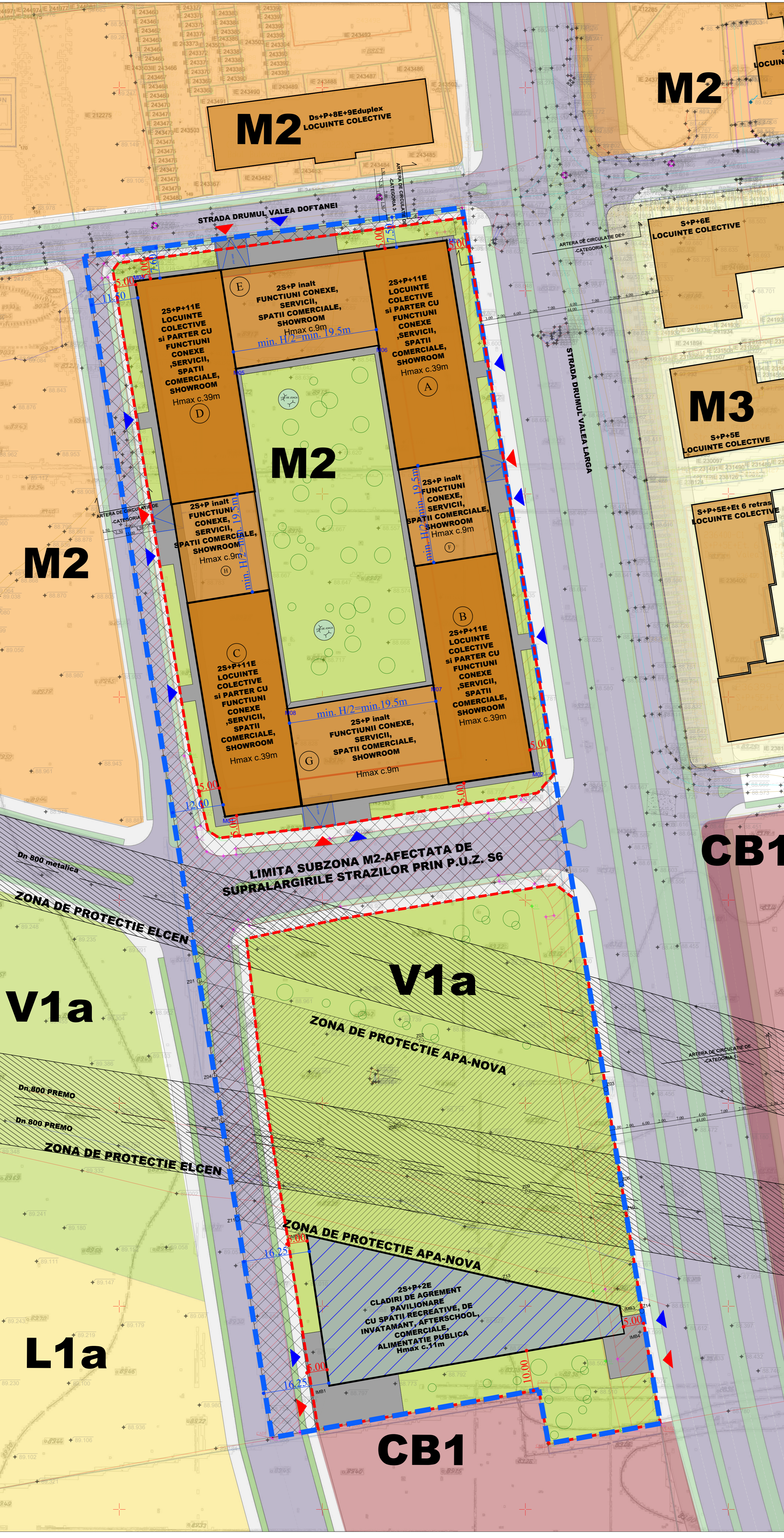
Parcela (Zona2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi |
|----------|---------------------------|----------------|
| | X [m] Y [m] | D(L) [m] |
| 1 | 324718.050 57973.700 | 3.025 |
| 2 | 324719.066 57973.587 | 73.297 |
| 3 | 324709.617 57970.882 | 1.073 |
| 4 | 324708.553 57970.821 | 73.297 |

- ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 1**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 NR. 278/31.10.2013
- ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 2**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 NR. 278/31.10.2013
- ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 3**
PROFIL ORIENTATIV PROPUS PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 NR. 278/31.10.2013

| | | | |
|--|---------------|---------|--------------------------|
| verificat/semnat | semnat/semnat | caritat | referat/semnat, nr. data |
| PROIECTANT GENERAL: | | | |
| SC RUBENIC ARCHITECTURE SRL | | | |
| Str. Veturia-Marta Bulie, nr. 14, Sector 6, Bucuresti | | | |
| Tel: 0212614626, website: www.rubenic.ro, email: office@rubenic.ro | | | |
| BENEFICIAR: | | | |
| S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L. | | | |
| Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti | | | |

| | | | |
|--|---------------|---|------------|
| SPECIALITATE: urb. VETURIA-MARTA BULIE | URBANISM | CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC | PLANSA NR. |
| specificatie: urb. | semnat/semnat | SCARA | U3 |
| SEF PROIECT: arh. DINU POPESCU | 1:500 | | |
| PROIECT: arh. DINU POPESCU | DATA | | |
| SEENAT: arh. DINU POPESCU | APR 2026 | REGLEMENTARI URBANISTICE | |



PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sector 6, Bucuresti

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica:
0 5 10 25 50

LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6
IDENTIFICARE: Numar cadastral 207860, intrabul in Carte Funciara nr. 207860
PROPRIETARI: S.C. EUSMA - ROM PROIECT S.R.L.
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 30026 mp (din acte)
27946 mp (din masuratori)

LIMITA
LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA CADASTRALA
LIMITA TEREN NAEFACTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR
PRIN PUZ S6 2013 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016

REGLEMENTARI URBANISTICE

M2
P.O.T._{maxim} = 70%
C.U.T._{maxim} = 3.0 ADC/mp teren
Hcornis_{maxim} = 39m

V1a
P.O.T._{maxim} = 15%
C.U.T._{maxim} = 0.2 ADC/teren
Hcornis_{maxim} = 11m

CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE

CIRCULATI CAROSABILE PUBLICE
CIRCULATI PIETONALE PUBLICE
SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE CIRCULATIILOR PUBLICE
PLATFORME PIETONALE / CAROSABILE INTERIOARE

DRUM CE SE VA EXECUTA DE CATRE BENEFICIAR
DRUM EXECUTAT DE CATRE PRIMARIE

AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat

EDIFICABIL PROPUS M2(balcoane incluse)
EDIFICABIL PROPUS V1a

SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL
LOC DE JOACA AMENAJAT

ACCES PROPUSE

ACCES AUTO PROPUS
ACCES PIETONAL PROPUS

PERMISIUNI conform P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, Bucuresti, aprobat prin Hotararea C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013

M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte

FUNCTIUNI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:
- instalatii, servicii si echipamente publice de nivel supracomunal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru Intreprinderi, proiectare, cercetare, expertize, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- locatii de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-roș;
- hoteluri, pensiuni, agri de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafeterii etc.;
- sport și recreere în scopul acoperirii:
- parcuri la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații pietonale - scuaruri;
- locuințe cu parter speciale care includ spații pentru profesii liberale;
- activități manufacturiere;

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functiune;
- 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;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in intrerupte dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesul carosabil si trecele pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie inlocuite prin traficul generat si sa fie compatibilă cu functiunile si aspectul cu zona mixta si a obtinerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- se admit statii de intrtinere auto și spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legii si in vigoare;
- spații de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București si cu conditia respectării prevederilor Normativului NP004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si pozitionarea 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 alimentare autovehiculelor in municipiul Bucuresti.

V1a - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadei pietonale, amenajari locale ambientale

FUNCTIUNI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:
- spatii pietonale;
- circuli pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intrtinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa;
- drumuri de baie din care se asigura - prin dimensionarea corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru apropierea de apa a masinilor de pompi de la zona ridicată;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- constructii pentru expozitii, activități culturale (spatii spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități culturale, alimentare publice si comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare si intrtinere;
- parcuri;

FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII

- se admit constructii pentru expozitii, activități culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități culturale, alimentare publice si comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare si intrtinere;
- se admite constructii pentru cultura, sport, recreere si anexe cu conditia ca suprafața acestora sa fie utilizată exclusiv pentru activități culturale si recreative si ca circuli de toate categoriile si a platformelor mineralizate sa nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- cladirile si amenajările pentru diferite activități din parcuri si gradini publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdicția liberului circuli.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

P.O.T._{maxim} = 70%
C.U.T._{maxim} = 3.0 ADC/mp teren
Hcornis_{maxim} = 39m

Se termen rezultat dige expozitiei si suprafata terenului strazilor prin PUZ Coordonator al S6, Bucuresti, aprobat prin Hotararea C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013

Inventar de coordonate zone afectate prin PUZ S6 nr. 278/31.10.2013

Inventar de coordonate zone M2 si V1a

Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi (D1=1) |
|----------|---------------------------|-----------------------|
| | X [m] Y [m] | D [m] |
| 63 | 324716.082 579774.803 | 75.071 |
| 64 | 324706.877 579669.770 | 2.263 |
| 65 | 324705.059 579668.412 | 120.735 |
| 66 | 324685.830 579717.421 | 19.257 |
| 67 | 324661.002 579727.861 | 3.289 |
| 68 | 324565.303 579724.621 | 26.941 |
| 69 | 324566.217 579751.404 | 42.335 |
| 70 | 324574.881 579753.211 | 61.008 |
| 71 | 324579.829 579796.618 | 138.581 |

S(ZonaM2)=11075mp P=435.085m

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi (D1=1) |
|----------|---------------------------|-----------------------|
| | X [m] Y [m] | D [m] |
| 51 | 324548.524 579801.608 | 8.007 |
| 52 | 324552.168 579796.832 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 579755.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 579731.305 | 31.822 |
| 55 | 324509.067 579734.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 579748.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.699 579748.033 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 579803.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 579805.692 | 17.882 |
| 60 | 324419.395 579823.391 | 17.512 |
| PeAr61 | 324436.526 579819.761 | 17.513 |
| 62 | 324453.771 579816.712 | 95.949 |

S(ZonaV1a)=9050mp P=412.040m

Inventar de coordonate zone de protectie servitii apa nova

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi (D1=1) |
|----------|---------------------------|-----------------------|
| | X [m] Y [m] | D [m] |
| 5 | 324421.170 579833.246 | 303.263 |
| 6 | 324720.479 579784.436 | 8.616 |
| 7 | 324719.368 579775.892 | 3.423 |
| PeAr68 | 324717.584 579775.759 | 3.424 |
| 8 | 324714.533 579780.200 | 2.000 |
| 9 | 324714.250 579778.228 | 132.490 |
| 11 | 324683.412 579785.084 | 2.000 |
| 12 | 324683.727 579801.059 | 9.425 |
| 13 | 324674.794 579798.924 | 9.424 |
| 14 | 324669.988 579791.098 | 1.500 |
| 15 | 324655.538 579715.949 | 119.332 |
| 16 | 324655.243 579751.803 | 23.333 |
| 17 | 324652.719 579752.607 | 1.500 |
| 18 | 324661.228 579728.769 | 3.137 |
| 19 | 324650.888 579725.650 | 4.339 |
| PeAr69 | 324651.952 579721.540 | 4.339 |
| 21 | 324655.469 579719.162 | 2.526 |
| 22 | 324667.927 579718.580 | 1.500 |
| 23 | 324668.273 579721.040 | 17.743 |
| 24 | 324655.538 579715.949 | 119.332 |
| 25 | 324703.382 579697.161 | 1.501 |
| 26 | 324703.146 579695.679 | 3.960 |
| PeAr67 | 324706.711 579696.207 | 3.961 |
| 28 | 324709.331 579698.682 | 7.423 |
| 29 | 324708.374 579691.321 | 294.387 |
| 30 | 324717.656 579737.654 | 7.035 |
| 31 | 324418.902 579744.578 | 0.296 |
| 32 | 324419.186 579744.096 | 90.412 |
| 33 | 324508.470 579730.261 | 30.376 |
| 34 | 324538.668 579726.979 | 4.413 |
| 35 | 324546.187 579731.706 | 1.500 |
| 36 | 324543.719 579732.015 | 22.958 |
| 38 | 324549.455 579754.479 | 89.350 |
| 39 | 324554.681 579753.638 | 1.500 |
| 40 | 324556.162 579793.302 | 9.425 |
| PeAr41 | 324554.027 579823.235 | 9.424 |
| 42 | 324546.201 579807.041 | 2.000 |
| 43 | 324545.886 579805.066 | 92.800 |
| 44 | 324454.243 579819.674 | 17.481 |
| PeAr45 | 324437.030 579822.719 | 17.481 |
| 46 | 324419.930 579826.346 | 7.011 |

S(Zona1)=5476mp P=1361.577m

Parcela (Zona2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de contur | Lungimi laturi (D1=1) |
|----------|---------------------------|-----------------------|
| | X [m] Y [m] | D [m] |
| 1 | 324718.050 579773.700 | 1.025 |
| 2 | 324719.066 579773.587 | 73.297 |
| 3 | 324709.617 579700.882 | 1.073 |
| 4 | 324708.553 579701.821 | 73.297 |

S(Zona2)=777mp P=148.691m

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

| INDICATOR URBANISTIC PROPUSE | EXISTENT | PROPUSE | TOTAL |
|-------------------------------------|------------|---------|--------|
| PUZ SECTOR | 23.000 | 12.900 | 12.900 |
| Suprafata teren (mp) | - | 7.500 | 7.500 |
| Suprafata constructii (mp) | - | 43.700 | 43.700 |
| C.U.T. | 3.0 ADC/mp | - | - |
| P.O.T. | 60% | 0 | 0 |
| H max (m) | 39 | 0 | 39 |
| Spatii verzi pe sol natural (mp) | - | 2.500 | 2.500 |
| Spatii verzi peste sol natural (mp) | - | 1.250 | 1.250 |
| Suprafata totala (mp) | - | 3.750 | 3.750 |
| Nr unitati estimate | - | 300 | 300 |
| Nr locuri de parcare estimate | - | 384 | 384 |
| Platforma pietonala, carosabil (mp) | - | 1.250 | 1.250 |
| Platforma carosabil (mp) | - | 1.250 | 1.250 |
| Suprafata constructii (mp) | - | 1.250 | 1.250 |
| Suprafata pietonala (mp) | - | 2.150 | 2.150 |
| C.U.T. | 0.2 | - | - |
| P.O.T. | 15% | - | - |
| H max (m) | 11 | - | 11 |
| Spatii verzi pe sol natural (mp) | - | 8.500 | 8.500 |
| Spatii verzi peste sol natural (mp) | - | 8.500 | 8.500 |
| Suprafata totala (mp) | - | 17.000 | 17.000 |
| Nr unitati estimate | - | 0 | 0 |
| Nr locuri de parcare estimate | - | 0 | 0 |
| Platforma pietonala, carosabil (mp) | - | 315 | 315 |
| Platforma carosabil (mp) | - | 315 | 315 |

ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 1 PROFIL EXISTENT

ARTERA DE CIRCULATIE DE CATEGORIA 3 PROFIL EXISTENT

DRUM EXPRESS - Artera de circulatie de categoria 1 - profil orientativ executat
A1-A3 Tronsoane 1-80 Tronsoane - Prelungirea Ghimbav
St. Valea Doftanei - Artera de circulatie de categoria 3

PROIECTANT GENERAL: **SC RUBROVIC ARCHITECTURE SRL**
Str. Bisericii 15, Sector 6, Bucuresti
Tel: +402114602, website: www.rubrovic.ro, email: info@rubrovic.ro

BENEFICIAR: **S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.**

SPECIALITATE: urb. VETURIA-MARTA BULIE URBANISM
specificatie: nume: semnatura: SCARA 1:500
SEF PROIECT: arh. DINU POPESCU DATA
PROIECTAT: arh. DINU POPESCU 1:500
SEENAT: arh. DINU POPESCU APR 2026

CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC

PLANSA NR. **U3.1**

REGLEMENTARI URBANISTICE DE EXISTENT

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE
LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI
COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME
2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**

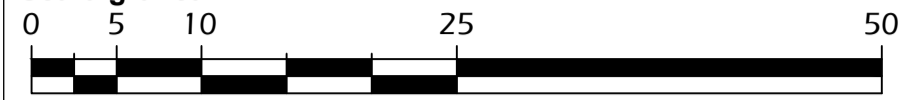
5



Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sector 6, Bucuresti

5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Scara grafica:



LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6

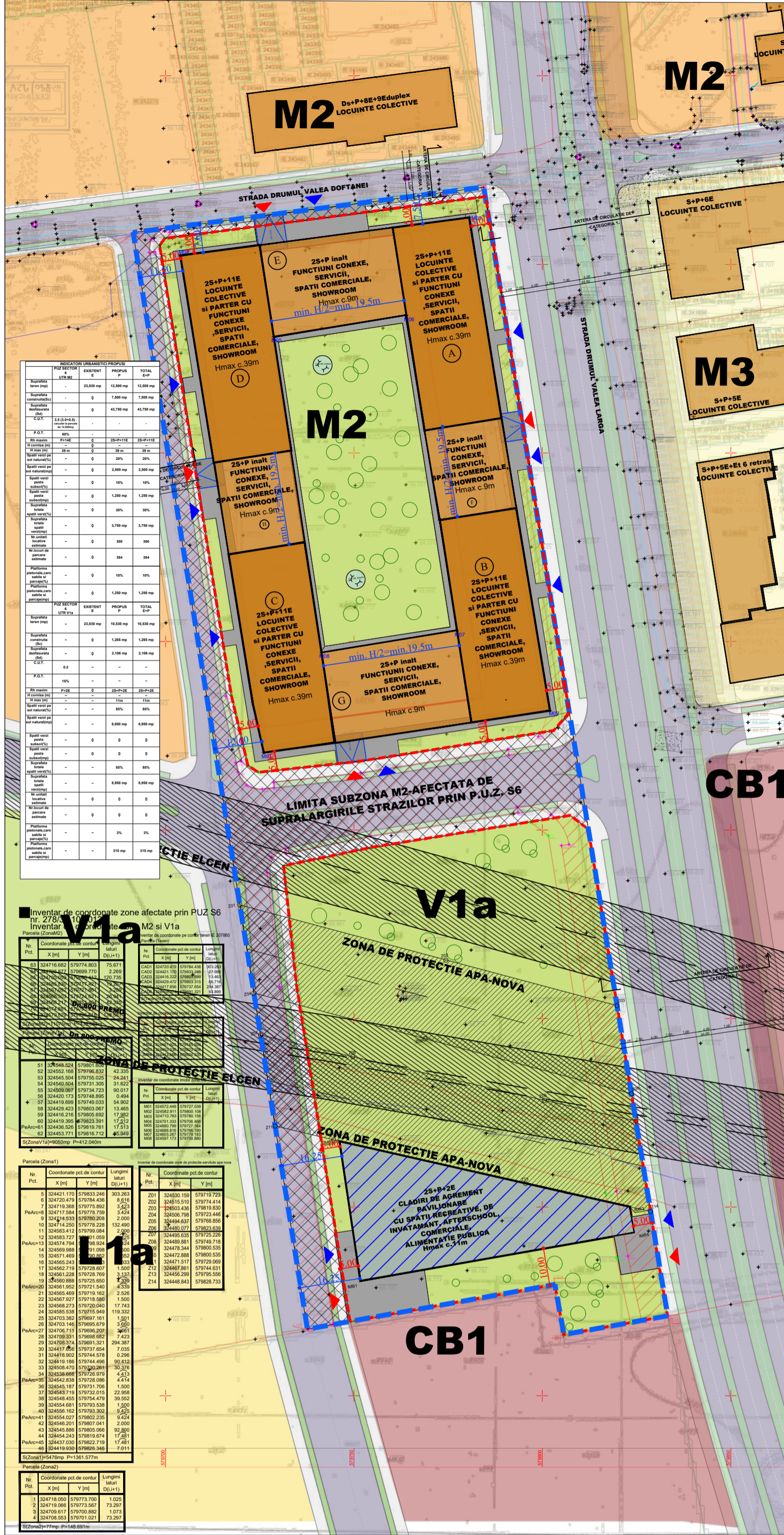
IDENTIFICARE: Numar cadastral 207860, intabulat in Carte Funciara nr. 207860

PROPRIETARI: S.C. EUSMA - ROM PROIECT S.R.L.

SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT:

30026 mp (din acte)

27946 mp (din masuratori)



LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD / LIMITA TERENULI REGLEMENTAT IN PUD/ LIMITA CADASTRALA
- LIMITA TEREN NEAFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 2013 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- LIMITA TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIREA STRAZILOR PRIN PUZ S6 NR. 278/31.10.2013

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA PROTECTIE RELETE TEHNICO-EDILITARE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- ZONA PROTECTIE RELETE TEHNICO-EDILITARE ELCCN CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- CONDUCTE ELCCN / APEDUCTE APA NOVA CF AVIZ APA NOVA DIN 25.10.2024
- ZONA PROTECTIE - SPATII VERZI AFERENTE CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERE CF PUZ S6 NR. 278/31.10.2013

CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE

- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- SPATII VERZI AMENAJATE AFERENTE CIRCULATIILOR PUBLICE
- PLATFORME PIETONALE /CAROSABILE INTERIOARE

AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat

- EDIFICABIL PROPU M2
- EDIFICABIL PROPU V1a
- CONTUR MAXIM BALCOANE
- ALINIERE CONSTRUCTII PROPU SA
- SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL
- LOC DE JOACA AMENAJAT

ACCES PROPUSE

- ACCES AUTO PROPU SA
- ACCES PIETONAL PROPU SA

| | | | | |
|---|------------------------------------|------------|---|--|
| verificat/expert | nume: | semnatura: | cerinta: | referat/expertiza, nr, data : |
| PROIECTANT GENERAL: | SC RUBRICK ARCHITECTURE SRL | | | BENEFICIAR: |
| J 40/6305/2001 CUI: R014012404 | | | | S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L. |
| Sediul: Piata nr. 16, sector 2, BUCURESTI | | | | PROIECT NR: 7/2023 |
| Tel: +40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro | | | | FAZA P.U.D. |
| SPECIALITATE: | urb. VETURIA-MARTA BULIE | URBANISM | CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC | |
| PLANSĂ NR: | U5 | | | |
| SEMNECĂTOR: | arh. DINU POPESCU | semnatura: | DATA | Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti |
| PROIECTAT: | arh. DINU POPESCU | DATA | APR 2026 | POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA |
| DESENAT: | arh. DINU POPESCU | DATA | | |

■ SITUATIE EXISTENTA

NOTA: DOCUMENTAR FOTOGRAFIC EXISTENT REALIZAT INTERN IN DATA DE 03.06.2025

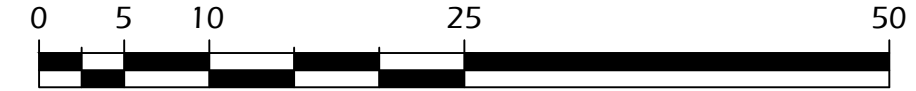


PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 Construire imobile cu functiunea de locuinte colective, servicii si functiuni comerciale la parter cu regim de inatime 2S+P+11E si amenajare parc

Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti

8. MONTAJ FOTOGRAFIC

Scara grafica:



LOCALIZARE: Municipiul Bucuresti, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, Sectorul 6

IDENTIFICARE: Numar cadastral 207860, intabulat in Carte Funciara nr. 207860

PROPRIETARI: S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L.

SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 30026 mp (din acte)

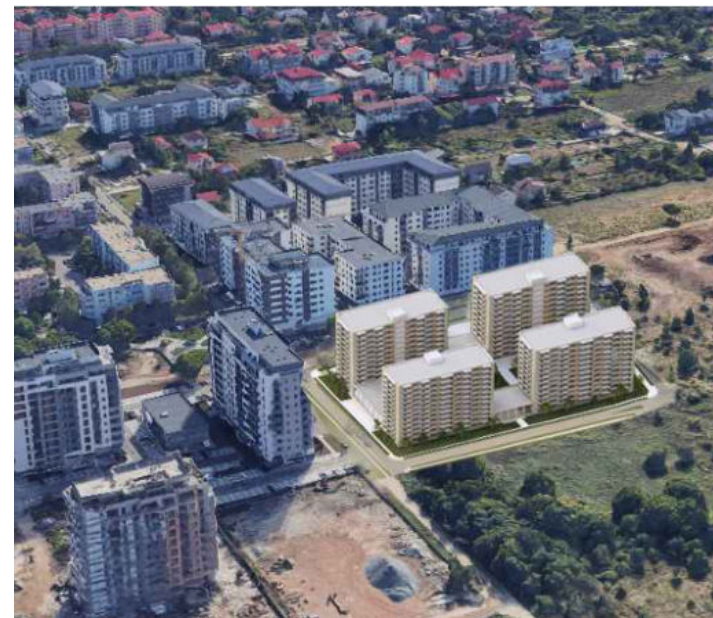
27946 mp (din masuratori)

8



■ SITUATIE PROPUSA

NOTA:SURSA IMAGINI DE BAZA PENTRU FOTOMONTAJ: <https://www.google.com/maps> accesat in data de 03.06.2025



| | | | | | | |
|---|-------------------|------------|------------|---|--|--------------------------|
| verificat/expert | | nume: | semnatura: | cerinta: | referat/expertiza, nr, data : | PROIECT NR: 7/2023 |
| PROIECTANT GENERAL: SC RUBRICK ARCHITECTURE SRL J 40/6305/2001 CUI: R014012404 Str. Plantelor Nr. 16, sector 2- BUCURESTI Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro | | | | | BENEFICIAR: S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L. | FAZA P.U.D. |
| SPECIALITATE:urb. VETURIA-MARTA BULIE | | URBANISM | | CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INATIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC | | PLANSA NR: U08 |
| specificatie: | nume: | semnatura: | SCARA | Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151, sector 6, Bucuresti | | MONTAJ FOTOGRAFIC |
| SEF PROIECT: | arh. DINU POPESCU | | - | | | |
| PROIECTAT: | arh. DINU POPESCU | | DATA | | | |
| DESENAT: | arh. DINU POPESCU | | APR 2026 | | | |

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

**„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI
COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC,,**

Municipiul Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

Beneficiar: S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.

Proiectant general: S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.

Proiectant de specialitate: Arh. Urb. Veturia-Marta Bulie

BORDEROU

Proiect numarul: **07/2023**

Plan Urbanistic de Detaliu

**„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI
COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC,,**

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

B. Piese desenate

- U01. Incadrare in zona [-]
- U01.1 Incadrare in PUG [sc.1:2000]
- U02 Situatia existenta [sc.1:500]
- U03. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- U03.1 Reglementari urbanistice cf existent [sc.1:500]
- U04. Regimul juridic [sc.1:500]
- U05. Posibilitati mobilare urbana [-]
- U06. Retele edilitare [sc.1:500]
- U07. Circulatii [sc.1:500]
- U08. Montaj fotografic [-]
- U09. Amplasare panou PUD [-]

**Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI
COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC,,**

Municipiul Bucuresti, sector 6, Str. Drumul Valea Doftanei, Nr. 143-151

CUPRINS:

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCERE | 3 |
| 1.1. <i>Date de recunoastere a documentatiei</i> | 3 |
| 1.2. <i>Obiectul lucrarii</i> | 4 |
| 1.3. <i>Surse de documentare</i> | 5 |
| 2. INCADRAREA IN ZONA | 5 |
| 3. SITUATIA EXISTENTA | 9 |
| 4. REGLEMENTARI | 13 |
| 5. CONCLUZII..... | 17 |

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in faza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 6, Municipiului Bucuresti nr. **890/92V** din **01.09.2023** in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) 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.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

• Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC”

• Amplasament:

- Intravilan, Sector 6, Municipiul Bucuresti
- Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151
- Numarul cadastral 207806
- Carte Funciara 207806 Municipiul Bucuresti, Sector 6
-

• Beneficiari / Proprietari:

- S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.

• Initiator / Imputernicit:

- S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.

• Proiectant general:

- S.C. RUBRICK ARCHITECTURE S.R.L.;
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. Plantelor, nr. 16.
- Date de contact: tel.: 0726114958; e-mail: office@rubrick.ro;
- C.U.I. RO14012404, J40/6304/2001.

• **Proiectant de specialitate - Urbanism:**

- **S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Urbanist – Veturia Bulie, membru R.U.R.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. prof. dr. MIHAIL GEORGESCU 19E
- Date de contact: tel.: 0721 960 283; e-mail: bulie.veturia@gmail.com;
- C.U.I. :19746037

• **Data elaborarii:**

- APRILIE 2026.

• **Proiect:**

- Proiect nr. 07/2024

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. **890/92V** din **01.09.2023** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un imobile cu functiunea de locuinte colective, servicii si functiuni comerciale la parter cu regimul de inaltime 2S+P+11E si amenajare parc.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti.
- P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) 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.
- Ridicare topografica intocmita de Ing. Ispir George-Gabriel.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. **890/92V** din **01.09.2023** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti,;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 207860, Municipiul Bucuresti, sectorul 6 din data de 16.02.2024;
- Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 2792 din 27.10.2007.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, in suprafata masurata de **27.946 mp**, identificat prin numarul **cadastral 207860**, se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sectorul 6.

Situat pe Strada Drumul Valea Doftanei la numarul 143-151, terenul este pozitionat in zona de vest a Municipiului Bucuresti. Imobilul analizat are acces carosabil si pietonal din Strada Drumul Valea Doftanei. Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti imobilul este situat partial in perimetrul zonei mixte M, subzona M2 si partial in zona V, subzona V1a:

M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte, conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z. Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin

Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) 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.

V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale, conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) P.U.Z.

Coordonator Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) 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.

Imobilul studiat este proprietatea privata a: S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L., conform Contractului de Vanzare-Cumaprare cu Incheierea nr. 2792 din 27.10.2007.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6, utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale **subzona M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte,** sunt urmatoarele:

UTILIZARI ADMISE:

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;

- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- activități manufacturiere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcelă în cauză;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecția clădirilor existente;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- se admit stații de întreținere auto și spalatorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare
- stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiului București.

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en gros;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice tip de terasemnete care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelo meteorice;
 - curatatorii chimice;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante infalamabile sau toxice- altele decat statiile de alimentare cu carburanti;
 - dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitecturile si deteriorand finisajul acestora;
 - se interzice realizarea unor mansarde false.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

SUBZONA M2:

P.O.T._{maxim} =70%

C.U.T._{maxim} = 3 pentru 2S+P+11E,

C.U.T._{maxim} TEREN DE COLT =3+0.5 pentru teren de colt=3.5

H._{maxim} la cornisa = 39m (zona M2)

SUBZONA V1a:

P.O.T._{maxim} =15%

C.U.T._{maxim} = 0.2

H._{maxim} la cornisa = 11m (zona V1a)

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

| | |
|---|--|
| <i>Numar cadastral</i> | 207860 |
| <i>Date de identificare</i> | Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151 |
| <i>Proprietari</i> | S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L. |
| <i>Suprafata teren masurata</i> | 27.946 mp |
| <i>Suprafata teren din acte</i> | 30.026 mp |
| <i>Regim tehnic</i> | Intravilan |
| <i>Categorie de folosinta</i> | Curti si constructii |
| <i>Zona functionala</i> | Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general(servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte; Zona spatiilor verzi. |
| <i>Subzona functionala</i> | M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale |
| <i>Accesibilitate din drumuri publice</i> | Strada Drumul Valea Doftanei |
| <i>Vecinatati nord</i> | Proprietate privata NC 243481, NC 212275 |
| <i>Vecinatati est</i> | Drum propus prin PUD |
| <i>Vecinatati sud</i> | Teren fara numar cadastral |
| <i>Vecinatati vest</i> | Proprietate privata NC 200005 |

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din Strada Drumul Valea Doftanei, artera de circulatie de categoria III, artera de deservire locala (conform P.U.Z. Coordonator Sector 6), dar si de pe celelalte 3 laturi ale terenului.

Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

Inventar de coordonate pe contur teren IE 207860

Parcela (Teren)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|-----------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| CAD1 | 324720.479 | 579784.436 | 303.263 |
| CAD2 | 324421.170 | 579833.246 | 27.988 |
| CAD3 | 324416.222 | 579805.699 | 13.463 |
| CAD4 | 324429.472 | 579803.315 | 66.716 |
| CAD5 | 324417.656 | 579737.654 | 294.387 |
| CAD6 | 324708.374 | 579691.321 | 93.899 |
| S(Teren)=27946mp P=799.715m | | | |

Inventar de coordonate zone M2 si V1a

Parcela (ZonaM2)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 63 | 324716.682 | 579774.803 | 75.671 |
| 64 | 324706.877 | 579699.770 | 2.269 |
| 65 | 324705.059 | 579698.412 | 120.735 |
| 66 | 324585.830 | 579717.421 | 19.257 |
| 67 | 324567.092 | 579721.861 | 3.289 |
| 68 | 324565.303 | 579724.621 | 26.941 |
| 69 | 324568.217 | 579751.404 | 42.335 |
| 70 | 324574.881 | 579793.211 | 6.008 |
| 71 | 324579.829 | 579796.618 | 138.581 |
| S(ZonaM2)=11075mp P=435.085m | | | |

Parcela (ZonaV1a)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 51 | 324548.524 | 579801.608 | 6.007 |
| 52 | 324552.168 | 579796.832 | 42.335 |
| 53 | 324545.504 | 579755.025 | 24.241 |
| 54 | 324540.504 | 579731.305 | 31.622 |
| 55 | 324509.067 | 579734.723 | 90.017 |
| 56 | 324420.173 | 579748.895 | 0.494 |
| 57 | 324419.699 | 579749.033 | 54.902 |
| 58 | 324429.423 | 579803.067 | 13.465 |
| 59 | 324416.216 | 579805.692 | 17.982 |
| 60 | 324419.395 | 579823.391 | 17.512 |
| PeArc=61 | 324436.526 | 579819.761 | 17.513 |
| 62 | 324453.771 | 579816.712 | 95.949 |
| S(ZonaV1a)=9050mp P=412.040m | | | |

In prezent terenul este liber de constructii. In conformitate cu Regulamentul Serviciului de Salubritate al Sectorului 6 Bucuresti, documentatia tehnica necesara in vederea emiterii autorizatiei de constructie (DTAC) va cuprinde contractul de prestari servicii avand ca obiect colectarea, transportul, sortarea si neutralizarea tuturor deseurilor de constructii.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

| | |
|--|--|
| suprafata terenului reglementat | 27946 mp(din masuratori), 30026(din acte) |
| regim tehnic | TEREN INTRAVILAN |
| categoria de folosinta | CURTI SI CONSTRUCTII |
| unitatea teritoriala de referinta | M- subzona M2 si V- subzona V1a |
| zonificare functionala | <p>M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte</p> <p>V1a - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri, precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale</p> |
| suprafata construita | 0 mp |
| suprafata desfasurata | 0 mp |
| POT existent | 0% |
| CUT existent | 0 |
| regim de inaltime existent | - |

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil care este inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statie de troleibuz pe Drumul Valea Doftanei.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Condițiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

- a) Intermediare;
- b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt a_g cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este $T_c=1,6$ sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentală si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

4. SITUATIA PROPUȘA

Zona studiată, situată în vecinătatea Străzii Valea Doftanei, este propusă pentru dezvoltarea unui ansamblu multifuncțional de tip urban compact, care integrează funcțiuni mixte: locuire colectivă, servicii, spații comerciale și spații verzi publice și private, în conformitate cu direcțiile actuale de dezvoltare urbană sustenabilă.

Funcțiuni propuse:

Ansamblul este alcătuit din:

- Locuințe colective dispuse în regim de înălțime mediu-înalt, respectiv 4 corpuri principale cu înălțime 2S+P+11E- interconectate prin 4 corpuri secundare, de

dimensionare redusă, de înaltime 2S+P INALT care facilitează o tranziție fluidă între spațiul public al străzii și cel privat al locuirii;

- Spații comerciale și pentru servicii amplasate la nivelul parterelor clădirilor, cu acces direct din zona publică,
- Clădire pavilionară cu funcțiune recreativă/culturală, destinată comunității locale cu spații de învățământ, afterschool, spații comerciale și alimentație publică;
- Spații verzi cu acces public și privat, amenajate peisagistic.

Se prevede amenajarea unui parc public cu vegetație, alei pietonale, mobilier urban și o clădire pavilionară cu funcțiuni complementare.

În interiorul ansamblului rezidențial se dezvoltă curți interioare amenajate ca parcuri semi-private, accesibile doar locatarilor, care contribuie la crearea unui cadru locativ de calitate, cu nivel ridicat de intimitate și confort urban.

Ansamblul este conceput unitar, pe baza unei gândiri integrate a funcțiilor, urmărind:

- Coexistența echilibrată a funcțiilor rezidențiale, comerciale și comunitare,
- Activarea spațiului public prin funcțiuni la parter și trasee pietonale accesibile,
- Valorificarea spațiului verde ca element central al confortului urban,

5. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentație se solicită „**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**” pentru terenul identificat cu numărul cadastral **207860**, aflat în Municipiul București, Sector 6, Strada Drumul Valea Doftanei, nr. 143-151.

Nu va fi necesară împrejmuirea terenului spre domeniul public, date fiind dimensiunile acestuia și posibilitățile tehnice de execuție. Se va opta pentru o construcție racordată prin gardinerie și accese libere către trotuarele din dreptul proprietății.

Din punct de vedere funcțional „**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**” se încadrează în cerințele specificate prin Regulamentul Local de Urbanism

aferent P.U.Z Coordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) 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..

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesul auto se va realiza din partea nordica, sudica, estica si vestica prin Strada Drumul Valea Doftanei, iar parcare autoturismelor se va realiza la subsolurile constructiei noi. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va asigura acces carosabil cu latime totala de minim 5.50 metri latime din circulatiile publice in mod direct.

De asemenea, stationarea autovehiculelor se admite si va fi asigurata numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 6 se reglementeaza urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral 207860, aflat in proprietatea privata a S.C. EUSMA ROM PROIECT S.R.L.

SUBZONA M2:

P.O.T._{maxim} =70%

C.U.T._{maxim} = 3 pentru 2S+P+11E,

C.U.T._{maxim} TEREN DE COLT =3+0.5 pentru teren de colt=3.5

H._{maxim} la cornisa = 39m (zona M2)

SUBZONA V1a:

P.O.T._{maxim} =15%

C.U.T._{maxim} = 0.2

H._{maxim} la cornisa = 11m (zona V1a)

Imprejmuirea spre strada va fi constituita din jardiniere cu inaltimea de 60 cm, ce vor racorda cladirea cu trotuarul.

In dreptul acceselor auto nu se va face imprejmuire.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatoarul bilant teritorial existent/propus:

| INDICATORI URBANISTICI PROPU SI | | | | |
|---|--|---------------|-------------|--------------|
| S parcela - initial = 30.026mp din acte = 27.946mp din masuratori (dupa expropriu conf. cf. cu nr. cad 207860) | | | | |
| S teren afectat de supralargirea bulevardelor si strazilor prin PUZ S6 NR. 278/31.10.2013 = 4930mp | | | | |
| S teren rezultat dupa expropriu si supralargirea bulevardelor/ strazilor prin PUZ S6 NR. 278/31.10.2013: M2 =12500 mp+V1a=10530 mp = 23.030 mp TOTAL REZULTAT | | | | |
| INDICATORI URBANISTICI PROPU SI | | | | |
| | PUZ SECTOR S UTR M2 | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
| Suprafata teren (mp) | - | 23,030 mp | 12,500 mp | 12,500 mp |
| Suprafata construita (Sc) | - | 0 | 7,500 mp | 7,500 mp |
| Suprafata deasurata (Sd) | - | 0 | 43,750 mp | 43,750 mp |
| C.U.T. | 3.5 (3.0+0.5) - calculat la parosia de 12.500mp | - | - | - |
| P.O.T. | 60% | - | - | - |
| Rh maxim | P=14E | 0 | 2S+P+11E | 2S+P+11E |
| H cornisa (m) | - | 0 | - | - |
| H max (m) | 39 m | 0 | 39 m | 39 m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | - | 0 | 20% | 20% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | - | 0 | 2,500 mp | 2,500 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | - | 0 | 10% | 10% |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | - | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | - | 0 | 30% | 30% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | - | 0 | 3,750 mp | 3,750 mp |
| Nr. unitati locative estimate | - | 0 | 300 | 300 |
| Nr. locuri de parcare estimate | - | 0 | 384 | 384 |
| Platforme pietonale, carosabile si parcaje(%) | - | 0 | 10% | 10% |
| Platforme pietonale, carosabile si parcaje(mp) | - | 0 | 1,250 mp | 1,250 mp |

| | PUZ SECTOR 6 UTR V1a | EXISTENT E | PROPUS P | TOTAL E+P |
|--|----------------------------|---------------|-------------|--------------|
| Suprafata teren (mp) | - | 23,030 mp | 10,530 mp | 10,530 mp |
| Suprafata construita (Sc) | - | 0 | 1,265 mp | 1,265 mp |
| Suprafata desfasurata (Sd) | - | 0 | 2,106 mp | 2,106 mp |
| C.U.T. | 0.2 | - | - | - |
| P.O.T. | 15% | - | - | - |
| Rh maxim | P-2E | 0 | 2S+P-2E | 2S+P+2E |
| H cornisa (m) | - | - | - | - |
| H max (m) | - | - | 11m | 11m |
| Spatii verzi pe sol natural(%) | - | - | 85% | 85% |
| Spatii verzi pe sol natural(mp) | - | - | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Spatii verzi peste subsol(%) | - | 0 | 0 | 0 |
| Spatii verzi peste subsol(mp) | - | 0 | 0 | 0 |
| Suprafata totala spatii verzi(%) | - | - | 85% | 85% |
| Suprafata totala spatii verzi(mp) | - | - | 8,950 mp | 8,950 mp |
| Nr. unitati locative estimate | - | 0 | 0 | 0 |
| Nr. locuri de parcare estimate | - | 0 | 0 | 0 |
| Platforme pletonate, carosabile si parcaje(%) | - | - | 3% | 3% |
| Platforme pletonate, carosabile si parcaje(mp) | - | - | 315 mp | 315 mp |

Pentru reglementarea constructibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- Fata de limitele dinspre nord-vest: 5.00 m
- Fata de limita dinspre sud-vest: min. 5.00 m
- Fata de limitele dinspre sud-est: 5.00 m
- Fata de limita dinspre nord-est: 5.00 m

Interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, reglementat prin Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Coordonator Sector 6.
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

6. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI FUNCTIUNI COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI AMENAJARE PARC**”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.

INTOCMIT:

Arh. urb. VETURIA BULIE



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 890/92V din 01.09. 2023

ÎN SCOPUL: construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P+12E și amenajare parc.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L. reprezentată de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal _____, str. Lt. Av. Marcel Andreescu nr. 59, bloc _____, scara _____, etaj 1, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 37213 din 16.08.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, drumul Valea Doftanei nr. 143-163, 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 Ilescu Dan sub nr. 2792/27.10.2005 și a Extrasului de Carte funciară nr. 70101/26.07.2023, S.C. EUSMA-ROM PROIECT S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 30.026 mp - suprafață măsurată de 27.946 mp, număr cadastral 207860 - număr cadastral vechi 6302/1) situat în drumul Valea Doftanei nr. 143-163. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207860 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51266) cu Încheierile nr. 24827/28.10.2005 (cumpărare), nr. 161463/20.03.2009 (notare schimbare nume prin hotărâre), nr. 64678/02.08.2019 (notare îndreptare eroare materială mixtă cu privire la geometria imobilului), nr. 61912/31.05.2022 (notare Referat nr. 61912/31.05.2022 privind suprapunere culoar de expropriere) și nr. 133874/06.12.2022 (notare actualizare informații tehnice cu privire la diminuare suprafață ca urmare a exproprierii suprafeței de 2.076 mp).

Atenție: Conform Anexei Diposiției nr. 870/28.04.2022 emisă de Primarul General al Municipiului București, la poziția nr. 38 se regăsește numărul cadastral 207860 cu suprafață expropriată de 2.076 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 30.026 mp - suprafață măsurată de 27.946 mp.

Se solicită: construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale la parter cu regim de înălțime 2S+P+12E și amenajare parc.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat:

- parțial în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren,

- parțial în zona **V1a** - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale. **P.O.T.** maxim inclusiv construcții, circulații, platforme – 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct și rețea tehnologică – și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării va fi stabilită prin avize ale S.C. Apa Nova București S.A. și S.C. Electrocentrale București S.A..

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și funcțiuni comerciale și amenajare parc 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.

Nr. înreg. **37213** din **16.08.2023**

Pentru zona **M2**:

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

Pentru zona **V1a**:

P.O.T. maxim inclusiv construcții, circulații, platforme = 15%; **C.U.T.** maxim = 0,2 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 amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajere (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 gunoii 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 distanțe de minimum **5,00 metri** de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin **30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului**, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București. Spațiile neconstruite și neocupate de acces 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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

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
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EX

OBZIȚAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
A 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 de 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.

Alte avize / acorduri:

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

aviz S.C. Electrocentrale București S.A.

telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu 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,



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 307,00 lei, conform Chitanței nr. 001368 din 16.08.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 890/924 din 01.09. 2023

de la data de 01.09.2025 până la data de 31.08.2026

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.



ARHITECT SEF,

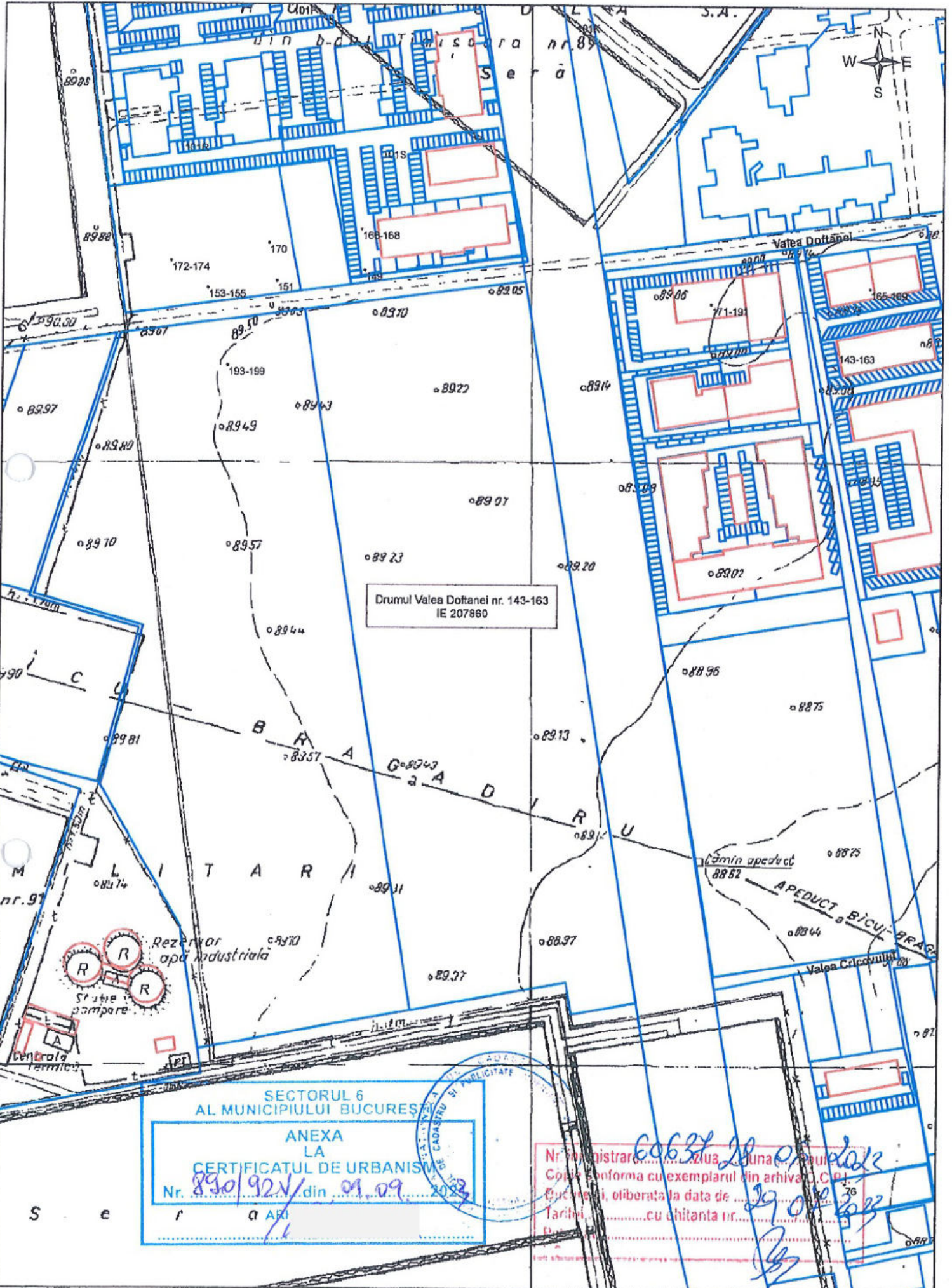
Data prelungirii valabilității: 22.07.2025

Achitat taxa de 93,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din 18.07.2025

Transmis solicitantului la data de 16.03.2026 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 37213 din 16.08.2023

Drumul Valea Doftanei nr. 143-163, sector 6, Bucuresti



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 890/92N/din 01.09.2023

Nr. înregistrare: 60637/28
Data: 28.09.2023
Copie conforma cu exemplarul din arhivă C.N.P.
București, eliberată la data de 29.09.2023
Tariful:cu chitanța nr. 28

documentații cadastrale avizate
construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2023
Intocmit: Mihaela Radu