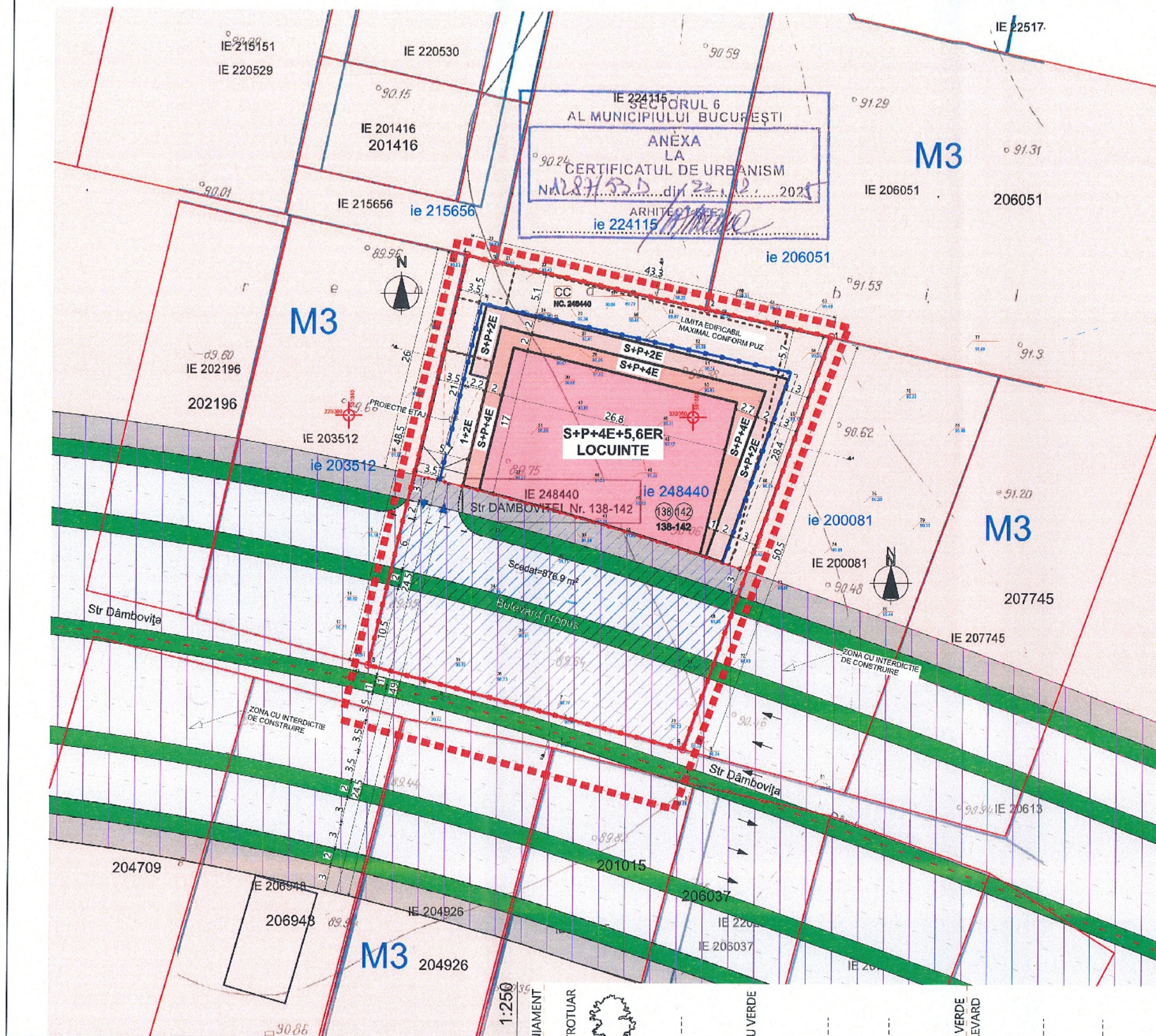




LEGENDA

- LIMITA PUD
- LIMITE PARCELE
- TEREN CARE A GENERAT ANALIZA
- NUMAR POSTAL
- EDIFICABIL**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - EDIFICABIL PROPU S+P+4E+5,6ER
 - PROIECTIE ETAJ
 - CONTUR SUBSOL
 - EDIFICABIL MAXIMAL CONFORM PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA MIXTA
 - TEREN CEDAT CONSTITUIRE DRUMDRUM
 - ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- CIRCULATII**
 - CIRCULATII CAROSABILE / STRAZI
 - TROTUAR/PIETONAL
 - ACCES AUTO PE LOT
 - ACCESE PIETONALE PE LOT
 - SENS DE CIRCULATIE

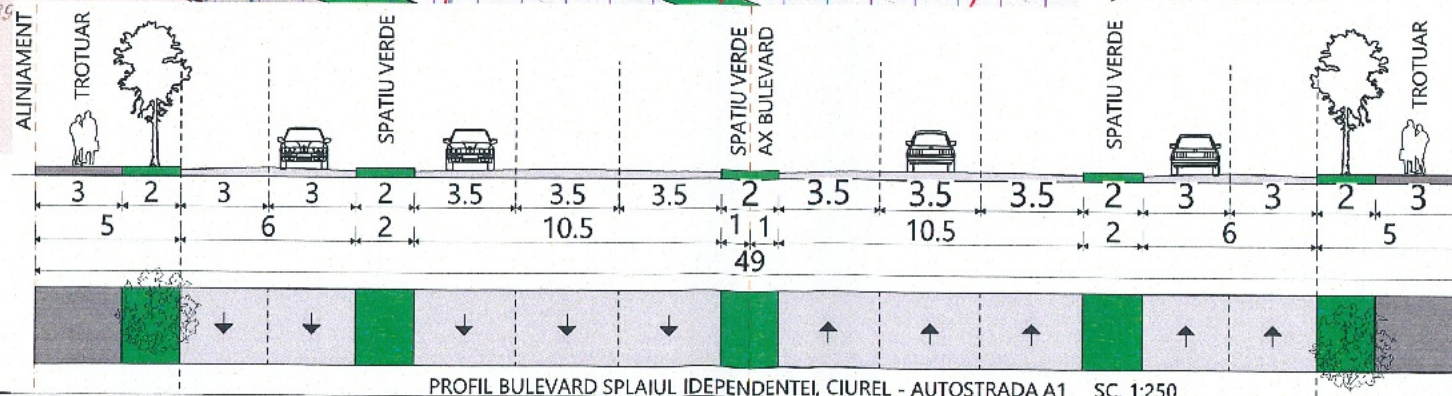
SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFICE 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328089.324	581895.966	50.457
6	328041.792	581879.037	37.806
5	328051.278	581842.440	48.488
4	328098.460	581853.619	3.578
3	328097.705	581857.116	25.003
2	328092.434	581881.557	14.741

S(1)=2000 mp P=180.073m

INCADRARE IN PUZ COORDONATOR

SECTOR 6: UTR M3: subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim admis este de 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T. maxim admis este de 2,5 mp.



	Prevederi doc. urbanism nivel superior	Existent	Propus	Total existent + Propus	% din supr. de calcul (1.124 mp)
Suprafața teren inițial	-	2.000 mp	2.000 mp	2.000 mp	
Suprafața afectată supralărgire stradă	-	-	876 mp	876 mp	
Suprafața teren la care se calculează indicatorii	-	-	1.124 mp*	1.124 mp*	100,00%
Suprafața construită (Sc)	-	0	700 mp	700 mp	62,28%
Suprafața desfășurată (Sd) fără subsol	-	0	5.000 mp	5.000 mp	
P.O.T.	max. 60%	0	62,28%**	62,28%**	-
C.U.T.	max. 2,5	0	2,5***	2,5***	-
Rh maxim	S+P+4E (+niv. retrase)	-	S+P+4E+Et.5-6 R	S+P+4E+Et.5-6 R	-
H cornișă / altic	conf. regulament	-	~17,00 m	~17,00 m	-
H max (m)	conf. regulament	-	23,00 m	23,00 m	-
Spații verzi pe sol natural	-	0	224,8 mp	224,8 mp	20,00%
Spații verzi peste subsol betonat	-	0	112,4 mp	112,4 mp	10,00%
S. totală spații verzi	-	0	337,2 mp	337,2 mp	30,00%
Suprafața subsol	-	0	870 mp	870 mp	
Nr. apartamente (aprox.)	-	0	60	60	-
Locuri de parcare (min.)	-	0	64	64	-
Aleii pietonale	-	0	86,8 mp	86,8 mp	7,72%

* Suprafața de teren la care se calculează indicatorii urbanistici = 1.124 mp (teren inițial 2.000 mp minus 876 mp cedat pentru lărgirea tramei stradale).

** P.O.T. = 62,28% raportat la terenul rezultat (1.124 mp). Raportat la terenul inițial (2.000 mp), P.O.T. = 35%. Depășirea față de limita de 60% se justifică urbanistic prin cedarea a aprox. 44% din teren pentru interes public.

*** C.U.T. = 2,5 calculat la suprafața terenului inițial de 2.000 mp, conform prevederilor exprese din C.U. privind parcelele din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, în condițiile în care proprietarul își exprimă acordul, prin act notarial, pentru cedarea fără despăgubiri.

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+5, 6R, UTILITATI, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA:
STR. DAMBOVITA, NR. 138-142, SECTOR 6, BUCURESTI, ROMANIA

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

ARCMOS SRL
STR. DUZILOR 2, AP. 2,
SECTOR 2, BUCURESTI
CUI: 36959906
TEL: 0721982590

SEF PROIECT:
arh. Cristian MOSCU

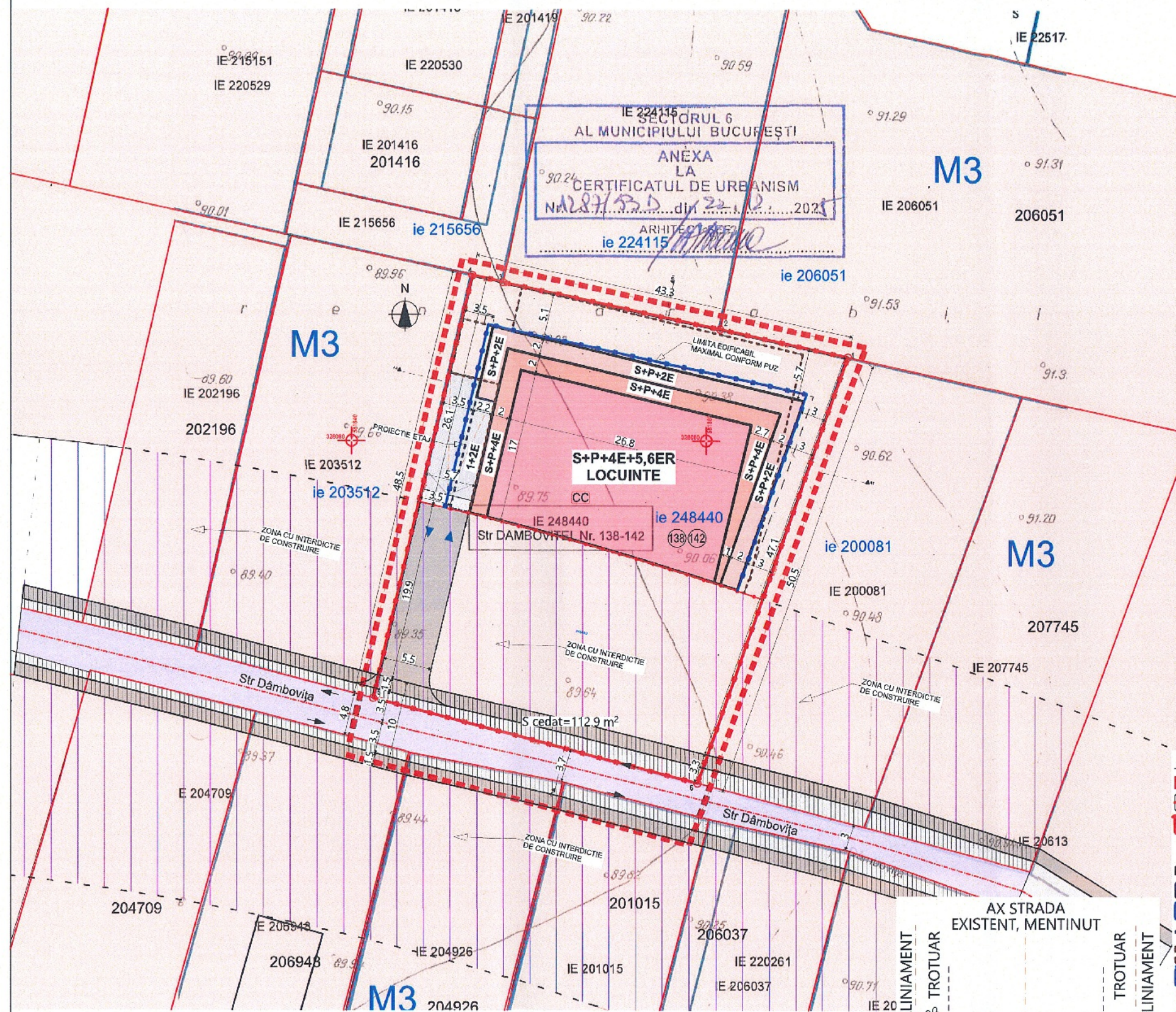
PROIECTAT:
arh. Crist

DESENAT:
arh. Cristian MOSCU

DOCUMENTATIE DE URBANISM
REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIA PROPUA

Faza | Planșa | Revizia
PUD | A-07 | -

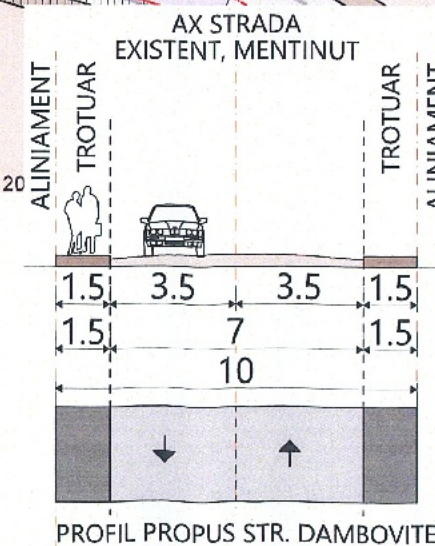
Proiect nr.:
DM01
Scara:
1:500
Dim. planșa:
420x297
Data:
08.2026



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	328089.324	581895.966	50.457
6	328041.792	581879.037	37.806
5	328051.278	581842.440	48.488
4	328098.460	581853.619	3.578
3	328097.705	581857.116	25.003
2	328092.434	581881.557	14.741

S(1)=2000 mp P=180.073m

INCADRARE IN PUZ COORDONATOR SECTOR 6: UTR M3: subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim admis este de 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T. maxim admis este de 2,5 mp.



LEGENDA

-  LIMITA PUD
 -  LIMITE PARCELE
 -  TEREN CARE A GENERAT ANALIZA
 -  NUMAR POSTAL
 - EDIFICABIL**
 -  CONSTRUCTII EXISTENTE
 -  EDIFICABIL PROPUȘ S+P+4E+5,6ER
 -  PROIECTIE ETAJ
 -  CONTUR SUBSOL
 -  EDIFICABIL MAXIMAL CONFORM PUZ S6
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 -  ZONA MIXTA
 -  TEREN CEDAT CONSTITUIRE DRUMDRUM
 -  ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
 - CIRCULATII**
 -  PROFIL EXISTENT STR. DAMBOVITA
 -  CIRCULATII CAROSABILE / STRAZI
 -  TROTUAR/PIETONAL
 -  ACCES AUTO PE LOT
 -  ACEESE PIETONALE PE LOT
 -  SENS DE CIRCULATIE

	Prevederi doc. urbanism nivel superior	Existent	Propus	Total existent + Propus	% din supr. de calcul (1.124 mp)
Suprafața teren Inițial	-	2.000 mp	2.000 mp	2.000 mp	
Suprafață afectată supralărgire stradă	-	-	876 mp	876 mp	
Suprafața teren la care se calculează Indicatorii	-	-	1.124 mp*	1.124 mp*	100,00%
Suprafața construită (Sc)	-	0	700 mp	700 mp	62,28%
Suprafața desfășurată (Sd) fără subsol	-	0	5.000 mp	5.000 mp	
P.O.T.	max. 60%	0	62,28%**	62,28%**	-
C.U.T.	max. 2,5	0	2,5***	2,5***	-
Rh maxim	S+P+4E (+niv. retrase)	-	S+P+4E+EL5-6 R	S+P+4E+EL5-6 R	-
H cornișă / atic	conf. regulament	-	~17,00 m	~17,00 m	-
H max (m)	conf. regulament	-	23,00 m	23,00 m	-
Spații verzi pe sol natural	-	0	224,8 mp	224,8 mp	20,00%
Spații verzi peste subsol betonat	-	0	112,4 mp	112,4 mp	10,00%
S. totală spații verzi	-	0	337,2 mp	337,2 mp	30,00%
Suprafață subsol	-	0	870 mp	870 mp	
Nr. apartamente (aprox.)	-	0	60	60	-
Locuri de parcare (min.)	-	0	64	64	-
Alei pietonale	-	0	86,8 mp	86,8 mp	7,72%

* Suprafața de teren la care se calculează indicatorii urbanistici = 1.124 mp (teren inițial 2.000 mp minus 876 mp cedați pentru lărgirea tramei stradale).

** P.O.T. = 62,28% raportat la terenul rezultat (1.124 mp). Raportat la terenul inițial (2.000 mp), P.O.T. = 35%. Depășirea față de limita de 60% se justifică urbanistic prin cedarea a aprox. 44% din teren pentru interes public.

*** C.U.T. = 2,5 calculat la suprafața terenului inițial de 2.000 mp, conform prevederii exprese din C.U. privind parcelele din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, în condițiile în care proprietarul își exprimă acordul, prin act notarial, pentru cedarea fără despăgubiri.

DENUMIRE PROIECT:
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE S+P+4E+5, 6R,
UTILITATI, IMPREJMUIRE SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA:
STR. DAMBOVITA, NR. 138-142, SECTOR 6,
BUCURESTI, ROMANIA

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

ARCMOS SRL

STR. DUZILOR 2, AP. 2,

STR. DOZILOR 2, AP. 2,
SECTOR 2, BUCURESTI

CUI: 36959906

TEL: 0721982590

SEF PROJECT:

arh. Cristian MOSCU

PROJECTAT:

PROIECTAT:
arh. Cristian

arh. Cristian

DESENAT:

arh. Cristian MOSCU

DOCUMENTATIE DE URBANISM

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM REGLEMENTARI

REGLEMENTARI URBANISTIC

URBANISTICE -

SITUATIA EXISTENTA

Existentialism

Faza	Plansa	Revizia
BUD	A-00	

Project nr.:
DM01

Scara:

1:500

Dim. plansa:

420x297

Data:



DENUMIRE PROIECT:
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE S+P+4E+5, 6R,
UTILITATI, IMPREJMUIRE SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA:
**STR. DAMBOVITA, NR. 138-142, SECTOR 6,
BUCURESTI, ROMANIA**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:
ARCMOS SRL
STR. DUZILOR 2, AP. 2,
SECTOR 2, BUCURESTI
CUI: 36959906
TEL: 0721982590

SEF PROIECT:
arh. Cristian MOSCU

PROIECTAT:
arh. Cristian MOSCU

DESENAT:
arh. Cristian MOSCU

DOCUMENTATIE DE URBANISM

STUDIU VOLUMETRIC 1

Faza	Plansa	Revizia
PUD	A-16	-

Proiect nr.:	DM01
Scara:	
Dim. plansa:	420x297
Data:	08.2026



DENUMIRE PROIECT:
**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE S+P+4E+5, 6R,
UTILITATI, IMPREJMUIRE SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA:
**STR. DAMBOVITA, NR. 138-142, SECTOR 6,
BUCURESTI, ROMANIA**

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:
ARCMOS SRL
STR. DUZILOR 2, AP. 2,
SECTOR 2, BUCURESTI
CUI: 36959906
TEL: 0721982590



SEF PROIECT:
arh. Cristian MOSCI

PROIECTAT:
arh. Cristian MOSCI

DESENAT:
arh. Cristian MOSCU

DOCUMENTATIE DE URBANISM

STUDIU VOLUMETRIC 2

Faza | Plansa | Revizia
PUD A-17 -

Proiect nr.:
DM01

Scara:

Dim. plansa:
420x297

Data:
08.2026



CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+4E+5, 6R, UTILITATI, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER

**STR. DAMBOVITA, NR. 138-142, SECTOR 6,
BUCURESTI, ROMANIA**

Beneficiar:

Nr. proiect: DM01
Faza: PUD

Data: 08.2026

SC ARCMOS SRL

CUI 36959906 | București, str. Duzilor nr. 2, ap. 2, Sector 2

MEMORIU GENERAL P.U.D.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

**CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+ET. 5-6 RETRASE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament	Municipiul București, Sector 6, str. Dâmbovița nr. 138-142
Beneficiar	EL IBRAHIM MAHER
Domiciliu	Județul Ilfov, Comuna Chiajna, Satul/sectorul Chiajna, str. Preot Sebe Costin nr. 8.
Imobil identificat prin	Nr. cadastral 248440
Documente de bază	Certificat de urbanism 1287 din 22.12.2025;
Proiectant	SC ARCMOS SRL
Contact	arh. Cristian Moscu 0721982590 moscu_c@yahoo.com
Data	August 2026



1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+4E+ET. 5-6 RETRASE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament: Municipiul București, Sector 6, str. Dâmbovița nr. 138-142, nr. cadastral 248440.

Beneficiar:

Terenul intravilan, **liber de construcții**, este proprietate private a lui conform acte de proprietate.

Proiectant de specialitate urbanism: SC ARCMOS SRL, urbanist Cristian MOSCU.

Baza documentară: certificatul de urbanism nr. **1287 din data de 22.12.2025** pentru imobilul situat pe str. Dâmbovița, extras de carte funciară, plan topografic, plan de situație și planșele de reglementare elaborate pentru prezenta documentație.

2. OBIECTIVE

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea modului concret de construire pe parcela situată în municipiul București, Sector 6, str. Dâmbovița nr. 138-142, nr. cadastral 248440, în vederea realizării unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E+et. 5-6 retrase. Documentația urmărește stabilirea amplasării clădirii pe parcelă, definirea relației cu noua limită a domeniului public, organizarea accesurilor auto și pietonale, justificarea urbanistică a aliniamentului propus și determinarea indicatorilor urbanistici rezultați din configurarea terenului după cedarea suprafețelor afectate lărgirii tramei stradale.

Conform **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat 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, imobilul este situat în **UTR M3** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim admis este de 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; C.U.T. maxim admis este de 2,5 mp ADC/mp teren. Certificatul de urbanism stabilește obligativitatea elaborării și aprobării unui P.U.D. care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice.

Terenul este afectat de viitorul bulevard care leagă podul Ciurel de autostrada A1.

Totodată, amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic Militari - Câmpul Boja, cod LMI B-I-s-A-17886, motiv pentru care autorizarea executării lucrărilor se va face numai în baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

2.1. Realizarea obiectivului propus este justificată din următoarele puncte de vedere

Amplasamentul se află într-o zonă urbană cu funcțiune mixtă, caracterizată prin prezența locuirii colective, a locuirii individuale și a funcțiunilor de servicii compatibile cu rezidențialul. Poziționarea pe o arteră urbană aflată în proces de recalibrare și lărgire conferă terenului potențial pentru dezvoltarea unei investiții care să contribuie la definirea frontului stradal și la consolidarea caracterului urban al zonei.

Beneficiarul urmărește valorificarea unui teren intravilan cu suprafață semnificativă, în condițiile în care o parte importantă a acestuia este afectată de transfer

către domeniul public pentru lărgirea străzii. În aceste condiții, documentația de urbanism trebuie să răspundă simultan la două exigențe: pe de o parte, protejarea interesului public prin cedarea suprafeței necesare noii secțiuni stradale și, pe de altă parte, menținerea unui potențial de construire rezonabil pe terenul rămas, fără a compromite calitatea compoziției urbane.

Funcțiunea propusă, respectiv locuințe colective, este compatibilă cu reglementarea UTR M3 și cu tendința de densificare controlată a zonei. Investiția aduce un aport de locuire urbană într-un areal deja deservit de circulații, utilități și servicii, contribuind la folosirea eficientă a terenului intravilan și la limitarea extinderii necontrolate spre periferie.

Totodată, prin modul de conformare propus, proiectul urmărește nu doar ocuparea terenului, ci și corectarea unei discontinuități urbane. Amplasarea clădirii la noul aliniament va crea o limită construită clară a spațiului public, evitând apariția unei benzi reziduale fără utilitate între trotuar și clădire și conferind străzii un front mai coerent și mai lizibil.

2.2. Documentare

Documentația a fost elaborată pe baza informațiilor și pieselor scrise și desenate puse la dispoziție de beneficiar și rezultate din investigațiile de specialitate, respectiv: certificatul de urbanism; extrasul de carte funciară pentru informare; planul topografic și documentația cadastrală; planul de situație și planșele de reglementare; observațiile directe în teren; reglementările urbanistice incidente pentru zona analizată; precum și cadrul normativ aplicabil investițiilor de locuire colectivă în municipiul București.

În procesul de documentare au fost avute în vedere atât condițiile specifice ale terenului, cât și relația acestuia cu contextul urban existent și cu viitoarea secțiune a străzii. Un accent deosebit a fost pus pe analiza efectelor produse de cedarea către domeniul public a unei **suprafețe de aprox. 876 mp**, întrucât această operațiune influențează în mod esențial modul de calcul al indicatorilor și logica implantării construcției.

2.3. Metodologia utilizată

Prezenta lucrare este întocmită în temeiul și cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, ale P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat 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, precum și ale actelor normative și reglementărilor locale incidente amplasamentului. De asemenea, au fost avute în vedere prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și nr. 157/2022, H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind normele de asigurare a locurilor de parcare, H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind protecția spațiilor verzi, H.C.G.M.B. nr. 120/2010 privind spălarea și curățarea vehiculelor înainte de ieșirea pe domeniul public, Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările aduse prin Legea nr. 101/2020 (art. 13[^]1 privind studiul de fezabilitate pentru sisteme alternative de înaltă eficiență energetică), NP 120-2013 privind lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, precum și normele tehnice aplicabile lucrărilor de fundații.

Metodologia de elaborare a documentației a urmărit corelarea informațiilor juridice, cadastrale, urbanistice și funcționale, cu accent pe justificarea soluției de implantare și pe integrarea acesteia în noua configurație a spațiului public. Astfel, analiza nu se limitează la verificarea unor indicatori matematici, ci urmărește demonstrarea caracterului

justificat al amplasării pe aliniament, al ocupării la sol și al conformării volumetrice propuse.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Încadrarea în zonă

Imobilul analizat este situat în intravilanul municipiului București, Sector 6, pe str. Dâmbovița nr. 138-142, având acces direct dintr-o arteră de circulație publică aflată în administrarea municipiului București. Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 (H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016), terenul este cuprins în UTR M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și indicatori specifici unei zone urbane cu intensitate medie a construirii. Imobilul se află în zona fiscală B.

În planul mai larg al orașului, amplasamentul se află într-un areal cu caracter mixt, în care funcțiunile de locuire și servicii coabitează și generează un profil urban dinamic. Fronturile stradale nu sunt complet omogene, dar se observă o direcție clară de transformare către un țesut mai compact, mai urban și mai bine definit în raport cu spațiul public.

3.2. Regimul juridic

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 100204/23.09.2025, menționat în certificatul de urbanism, deține teren în suprafață de 2.000 mp, identificat prin numărul cadastral 248440, pentru care se folosește nr. 138-142 pe str. Dâmbovița. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 248440 cu Încheierea nr. 65299/26.06.2025 (convenție).

Terenul este afectat parțial de lărgirea tramei stradale fiind în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței, Ciurel și Autostrada București – Pitești, fiind astfel prevăzut transferul către domeniul public al unei suprafețe de aprox. 876 mp. Această condiție este determinantă pentru prezenta documentație, deoarece modifică substanțial forma și dimensiunile parcelei rămase pentru construire, influențând atât amplasarea edificabilului, cât și modul de calcul al indicatorilor urbanistici.

Totodată, amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic Militari - Câmpul Boja, cod LMI B-I-s-A-17886, motiv pentru care autorizarea executării lucrărilor se va face numai în baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

3.3. Situația urbanistică și dimensională a terenului

Din punct de vedere dimensional, terenul are o suprafață inițială de 2.000 mp. În urma delimitării suprafeței afectate de lărgirea drumurilor, respectiv 876 mp, rezultă o parcelă rămasă pentru construire în suprafață de 1.124 mp. Forma parcelei rezultate este neregulată, cu laturi oblice și cu o relație particulară față de noua limită a domeniului public, ceea ce impune o abordare de detaliu a implantării volumului construit.

Această transformare este una semnificativă: practic, aproape jumătate din suprafața terenului inițial se transferă către domeniul public pentru a permite realizarea unei secțiuni stradale mai generoase. În termeni urbanistici, operațiunea reprezintă un câștig pentru interesul public, dar generează în același timp o constrângere importantă asupra terenului rămas pentru dezvoltare. Din acest motiv, soluția propusă prin P.U.D. nu poate fi analizată exclusiv prin raportare mecanică la o parcelă amputată, fără a ține cont de contextul urban nou creat și de aportul terenului cedat la calitatea spațiului public.

3.4. Fond construit și caracterul zonei

Zona învecinată este caracterizată printr-un fond construit eterogen, format din clădiri de locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni de servicii. Regimul de înălțime variază, iar modul de ocupare a parcelelor alternează între construcții amplasate pe aliniament și construcții retrase, dispuse izolat sau semicuplat. Tocmai această alternanță face necesară o intervenție capabilă să ordoneze relația dintre construcția nouă și spațiul public.

Pe amplasamentul analizat nu se identifică un fond construit care să condiționeze menținerea unei compoziții existente sau care să impună o logică volumetrică rigidă. Situația este una specifică unei intervenții urbane de completare și reconfigurare a frontului, în care noua clădire trebuie să joace un rol de ordonare și definire a spațiului stradal.

Pe terenul studiat cat si pe terenurile alăturate nu sunt edificate construcții.

Terenul studiat este, la momentul elaborării prezentei documentații, un teren neconstruit, liber de orice construcții, situație confirmată atât de datele cadastrale, cât și de observațiile directe efectuate în teren.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Indicator	Suprafață / valoare existentă	% din suprafața terenului (2.000 mp)
Suprafața teren (conform C.F.)	2.000 mp	100,00%
Suprafață construită (Sc)	0 mp	0,00%
Suprafață desfășurată (Sd)	0 mp	-
Suprafață liberă / neconstruită	2.000 mp	100,00%
P.O.T. existent	0%	-
C.U.T. existent	0	-
Regim de înălțime existent	teren neconstruit	-
Nr. apartamente existente	0	-
Locuri de parcare existente	0	-

Notă: Situația existentă reflectă starea terenului la data elaborării prezentei documentații, anterior cedării suprafeței de 876 mp către domeniul public și anterior realizării investiției propuse prin P.U.D.

3.5. Echipare edilitară

Conform certificatului de urbanism și situației din teren, zona beneficiază de rețele edilitare și de posibilitatea racordării la utilitățile necesare funcționării clădirii propuse: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie și servicii de salubritate. Soluțiile finale de racord vor fi stabilite prin avizele operatorilor de rețea și detaliate în faza D.T.A.C.

3.6. Circulații

Accesul la imobil se realizează în prezent din str. Dâmbovița, arteră publică aflată într-un proces de modernizare la un profil de 10 m. Noua secțiune a străzii conferă amplasamentului un profil urban mai clar și o relație directă cu domeniul public. Din această perspectivă, prezenta documentație tratează spațiul străzii nu doar ca limită a proprietății, ci ca element generator al compoziției propuse.

Prin P.U.D. se urmărește organizarea distinctă a accesului pietonal principal și a accesului auto către subsol, astfel încât circulațiile să funcționeze coerent și sigur. Parcarea și gararea se vor realiza integral în incintă, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022, fără ocuparea domeniului public cu staționări permanente.

Terenul este situat parțial în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței -

Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z.

3.7. Disfuncționalități și oportunități

Principală disfuncționalitate a amplasamentului este dată de reducerea drastică a suprafeței construibile ca efect al cedării către domeniul public a suprafeței afectate lărgirii străzii. Dacă s-ar menține în mod rigid retragerea de 5,00 m față de noua limită a proprietății, prevăzută prin certificatul de urbanism ca regulă generală, ar rezulta un spațiu rezidual între clădire și stradă, insuficient calificat urban și fără utilitate reală, în detrimentul calității frontului și al eficienței funcționale a parcelei.

În același timp, amplasamentul oferă o oportunitate importantă: noua secțiune stradală permite definirea unui front urban coerent și contemporan, iar construcția propusă poate deveni elementul care fixează această relație. Astfel, P.U.D.-ul nu urmărește o derogare arbitrară, ci valorifică o situație urbană nou creată, în care aliniamentul la stradă reprezintă soluția cu cel mai bun randament urbanistic și compozițional.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Beneficiarul solicită aprobarea unei documentații de urbanism de tip **P.U.D.** pentru realizarea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E+et. 5-6 retrase, împreună cu amenajările exterioare necesare funcționării, organizarea accesurilor, realizarea parcajelor în subsol, racordurile și bransamentele la utilități și amenajarea spațiilor verzi aferente. Construcția propusă va cuprinde aproximativ 60 de apartamente și locurile de parcare necesare asigurate în incinta proprietății.

Prin prezenta documentație nu se urmărește schimbarea funcțiunii de bază a zonei și nici depășirea coeficientului de utilizare a terenului permis de reglementările de rang superior. Obiectivul P.U.D.-ului este acela de a stabili modul specific de construire pe o parcelă cu formă și dimensiuni rezultate dintr-un transfer important de teren către domeniul public și de a justifica urbanistic amplasarea la aliniament a volumului construit.

4.2. Principii de compoziție urbană

Compoziția propusă pornește de la ideea că noua stradă trebuie definită printr-un front construit clar, continuu în percepție, cu o relație directă și urbană între fațadă și spațiul public. În acest sens, clădirea este propusă pe aliniament, lipită de noua limită a domeniului public, astfel încât să genereze o limită construită fermă a străzii și să confere coerență spațiului public rezultat din lărgirea carosabilului și a trotuarelor.

Volumetria este concepută ca un corp principal aliniat la stradă, peste care nivelurile superioare sunt retrase pentru a reduce percepția de masivitate și pentru a integra clădirea în scara frontului urban. Această soluție răspunde atât cerințelor funcționale ale locuirii colective, cât și nevoii de a obține o expresie arhitecturală echilibrată, compatibilă cu caracterul mixt al zonei.

Prin raportare la terenul rămas construibil, implantarea pe aliniament permite maximizarea inteligentă a spațiului util și evitarea fragmentării incintei în suprafețe lipsite de utilitate. În același timp, accesul, circulațiile interioare, parcare și amenajările peisagere pot fi rezolvate mai rațional decât într-o variantă cu retragere la stradă.

4.3. Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3.1. Amplasarea clădirii față de aliniament

Terenul prezintă aliniament față de str. Dâmbovița.

Retragerea spre stradă propusă prin PUD va fi de 0,00 metri față de viitoarea limită de proprietate (față de retragerea de 5,00 m prevăzută de regulamentul certificatului de urbanism, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului);

Derogările de la regulament se vor face în baza elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu, care va detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, identitatea arhitecturală, retragerile față de limitele parcelei, procentul de ocupare și conformarea arhitectural-volumetrică.

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul să fie amplasat pe aliniament, lipit de noul bulevard propus. Soluția este justificată de faptul că, după cedarea suprafeței de 876 mp pentru lărgirea tramei stradale, menținerea unei retrageri suplimentare ar conduce la apariția unui spațiu intermediar rezidual, slab utilizabil și nefavorabil calității spațiului urban. În loc să consolideze strada, o asemenea retragere ar produce o rupere a frontului, un recul vizual nejustificat și o diminuare a coerenței percepute a noii secțiuni.

Amplasarea la noul aliniament este specifică unei logici urbane mature, în care clădirea participă activ la definirea spațiului public. În zonele mixte de tip M3, caracterul urban al străzii este susținut de existența unor fațade care conferă limită și ritm domeniului public. O fațadă retrasă în mod artificial față de o arteră nou lărgită nu ar produce un beneficiu funcțional real, ci ar diminua claritatea relației dintre spațiul public și spațiul privat.

Derogarea propusă este una punctuală și motivată urbanistic. Ea nu urmărește creșterea excesivă a volumului sau obținerea unor avantaje speculative, ci rezolvarea corectă a unei situații generate tocmai de necesitatea cedării terenului pentru interes public. În plus, retragerile nivelurilor superioare și tratarea atentă a parterului reduc impactul perceput al clădirii dinspre domeniul public și asigură o relație adecvată între înălțimea construită și profilul străzii.

4.3.2. Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioară:

Conform regulamentului aferent CU, retragerile spre stânga și dreapta vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele de proprietate, iar retragerea spre spate va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt de pe teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri față de limita de proprietate.

Forma neregulată a parcelei rezultate impune retrageri laterale și posterioare variabile, adaptate atât geometriei lotului, cât și necesității de a asigura accesurile și buna funcționare a clădirii. Pe latura rezervată accesului, retragerile permit organizarea intrării auto la subsol, a circulației pietonale și a relației tehnice cu clădirea. Față de limita posterioară și față de latura opusă accesului, construcția este poziționată astfel încât să se asigure luminarea naturală, ventilarea, percepția adecvată a volumului și spațiile libere necesare amenajărilor aferente.

Prin P.U.D. se urmărește ca retragerile laterale și posterioare să nu fie tratate ca simple resturi de teren, ci ca spații funcționale și compoziționale. Ele vor integra accesuri, circulații, zone plantate, suprafețe tehnice și relații controlate cu vecinătățile, contribuind la echilibrul general al ansamblului. **Pe terenul studiat cat si pe terenurile alăturate nu sunt edificate construcții.**

4.3.3. Retrageri fata de limitele de proprietate propuse prin PUD;

Edificabilul maximal propus va încadra în următoarele retrageri:

- 0,0 m față de aliniament - Sud;

- 3,5 m față de limita laterală - Vest;
- 3,5 m față de limita laterală - Est;
- 5 m față de limita posterioară - Nord.

4.4. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul principal pietonal se propune direct din spațiul public, de la noul aliniament stradal, într-o poziție care conferă lizibilitate intrării și o relație urbană firească între parterul clădirii și trotuar. Accesul auto se va realiza controlat, prin zona laterală a incintei, către subsolul destinat parcării și spațiilor tehnice, astfel încât să nu se producă interferențe necontrolate între circulația pietonală și cea carosabilă.

Numărul locurilor de parcare propus este de aprox. 64, acestea urmând să fie asigurate în incintă, cu precădere în subsol, în concordanță cu normele H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 privind parcare și gararea, corelat cu funcțiunea de locuințe colective. Soluția de parcare internă elimină presiunea asupra domeniului public și reprezintă un argument suplimentar în favoarea conformării pe aliniament, deoarece nu este necesară sacrificarea frontului construit pentru staționări la nivelul solului.

Se va sigura un loc de parcare pentru fiecare apartament <100 mp cat si locuri pentru vizitatori.

Locurile vor fi asigurate prin parcare in sistem etajat hidraulic automatizat cu acces independent.

4.5. Înălțimea maximă a construcțiilor și conformarea volumetrică

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.

Terenul este afectat de viitorul bulevard Ciurel – Autostrada A1 care va avea un profil de aprox. 49 m.

Regimul de înălțime propus este **S+P+4E+et. 5-6 retrase**, cu o înălțime maximă de aprox. 23,00 m. Soluția este compatibilă cu logica de dezvoltare a zonei M3 și cu prevederea din certificatul de urbanism potrivit căreia înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, putând fi adăugate unul sau două niveluri retrase în funcție de caracteristicile volumetrice ale străzii.

Retragerea nivelurilor superioare are rolul de a modera percepția volumului dinspre spațiul public, de a diminua efectul de masivitate și de a asigura o tranziție echilibrată între corpul principal și coronamentul clădirii. Astfel, deși ansamblul are o capacitate locativă consistentă, imaginea urbană rezultată rămâne controlată și compatibilă cu caracterul zonei.

4.6. Asigurarea utilităților

Toate utilitățile necesare funcționării clădirii vor fi asigurate prin racordare la rețelele publice existente în zonă, pe baza avizelor operatorilor de specialitate. Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin sistemul public (S.C. Apa Nova București S.A.), alimentarea cu energie electrică se va face conform avizului operatorului de rețea (S.C. Rețele Electrice România S.A.), alimentarea cu gaze naturale va respecta condițiile tehnice și de siguranță impuse de distribuitor (S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.), iar serviciile de telefonie vor fi asigurate prin S.C. Orange România S.A. Conform normativelor în vigoare, se va amenaja un spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcției, în vederea amplasării postului de transformare. Soluțiile tehnice de racord, echipamentele și traseele se vor detalia în fazele următoare de proiectare.

Conform Notei (1) din certificatul de urbanism, în vederea autorizării lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru fiecare utilitate solicitată.

Apele pluviale vor fi gestionate controlat, cu preluare de pe acoperișuri și suprafețe impermeabile și dirijare către sistemele de colectare, cu evitarea scurgerii necontrolate pe domeniul public. Organizarea execuției și funcționarea ulterioară a imobilului vor respecta condițiile privind protecția domeniului public și evitarea poluării acestuia.

4.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

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 **20% va fi la sol natural**, iar restul de **10 % peste subsol betonat**, 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.

Amenajarea spațiilor verzi reprezintă un element esențial al proiectului, mai ales în contextul unei parcele care, după cedarea către domeniul public, rămâne cu o suprafață de 1.124 mp. Se vor asigura minimum 337.2 mp de spații verzi, respectiv 30%, raportat la terenul rezultat.

Spațiile verzi vor fi tratate ca elemente de structurare a incintei: vor însoți circulațiile, vor înmuia contactul dintre suprafețele construite și limitele laterale sau posterioare și vor contribui la calitatea percepută a ansamblului. Se vor utiliza arbori și arbuști adaptați mediului urban, precum și suprafețe plantate cu vegetație perenă, în vederea creării unei imagini coerente și a ameliorării microclimatului.

4.8. Împrejmuire

Împrejmuirile vor respecta condițiile generale prevăzute prin certificatul de urbanism și prin regulamentul local. Spre stradă și spre domeniul public, împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțime maximă de 2,00 m și soclu opac de cel mult 0,60 m, dacă soluția arhitecturală va impune o delimitare fizică. Având însă în vedere amplasarea clădirii pe aliniament, se recomandă evitarea fragmentării fațadei către stradă prin garduri opace sau prin separări care ar diminua caracterul urban al frontului.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea caracter preponderent opac și înălțimi conforme normelor în vigoare de max. 2.5 m, asigurând protecția zonelor private și o bună relație cu vecinătățile. Aspectul acestora va fi coordonat cu imaginea generală a clădirii și a ansamblului.

4.9. Regimul de construire și coeficientul de utilizare a terenului

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 (H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016), pentru **UTR M3** procentul de ocupare a terenului admis este de max. 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, garaje etc., iar coeficientul de utilizare a terenului maxim admis este de 2,5 mp ADC/mp teren. În cazul de față, analiza indicatorilor trebuie să țină seama de particularitatea esențială a amplasamentului: transferul către domeniul public a unei suprafețe de 876 mp pentru lărgirea străzii.

Suprafața construită la sol propusă este de aprox. 700 mp, iar suprafața desfășurată totală, fără subsol, este de 5.000 mp. Raportat la suprafața terenului inițial de 2.000 mp, C.U.T.-ul rezultat este de 2,5, deci se încadrează în limita maximă admisă. Această modalitate de calcul este conformă prevederii explicate din certificatul de

urbanism, potrivit căreia, 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, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În ceea ce privește ocuparea la sol, raportarea la terenul rezultat de 1.124 mp conduce la un **P.O.T. de 62,28%**. Raportată însă la suprafața inițială a terenului, aceeași amprentă construită reprezintă doar 35%. Cu alte cuvinte, presiunea urbanistică efectivă asupra sitului nu este una excesivă; dimpotrivă, proiectul cedează aproape jumătate din teren pentru realizarea unei secțiuni stradale mai generoase și asumă o implantare care întărește spațiul public rezultat.

În consecință, prezenta documentație solicită o ajustare punctuală și motivată urbanistic atât a modului de amplasare față de aliniament, cât și a modului de apreciere a ocupării la sol, fără a depăși coeficientul de utilizare a terenului și fără a afecta funcționarea zonei. Esența demersului nu este majorarea arbitrară a potențialului de construire, ci obținerea unei soluții coerente pe un teren afectat în mod substanțial de interesul public.

4.10. Bilanț teritorial pe parcela studiată

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi doc. urbanism nivel superior	Existent	Propus	Total existent + Propus	% din supr. de calcul (1.124 mp)
Suprafața teren inițial	-	2.000 mp	2.000 mp	2.000 mp	
Suprafață afectată supralărgire stradă	-	-	876 mp	876 mp	
Suprafața teren la care se calculează indicatorii	-	-	1.124 mp*	1.124 mp*	100,00%
Suprafața construită (Sc)	-	0	700 mp	700 mp	62,28%
Suprafața desfășurată (Sd) fără subsol	-	0	5.000 mp	5.000 mp	
P.O.T.	max. 60%	0	62,28%**	62,28%**	-
C.U.T.	max. 2,5	0	2,5***	2,5***	-
Rh maxim	S+P+4E (+niv. retrase)	-	S+P+4E+Et.5-6 R	S+P+4E+Et.5-6 R	-
H cornișă / atic	conf. regulament	-	~17,00 m	~17,00 m	-
H max (m)	conf. regulament	-	23,00 m	23,00 m	-
Spații verzi pe sol natural	-	0	224,8 mp	224,8 mp	20,00%
Spații verzi peste subsol betonat	-	0	112,4 mp	112,4 mp	10,00%
S. totală spații verzi	-	0	337,2 mp	337,2 mp	30,00%
Suprafață subsol	-	0	870 mp	870 mp	
Nr. apartamente (aprox.)	-	0	60	60	-

Locuri de parcare (min.)	-	0	64	64	-
Alei pietonale	-	0	86,8 mp	86,8 mp	7,72%
* Suprafața de teren la care se calculează indicatorii urbanistici = 1.124 mp (teren inițial 2.000 mp minus 876 mp cedați pentru lărgirea tramei stradale).					
** P.O.T. = 62,28% raportat la terenul rezultat (1.124 mp). Raportat la terenul inițial (2.000 mp), P.O.T. = 35%. Depășirea față de limita de 60% se justifică urbanistic prin cedarea a aprox. 44% din teren pentru interes public.					
*** C.U.T. = 2,5 calculat la suprafața terenului inițial de 2.000 mp, conform prevederii exprese din C.U. privind parcelele din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, în condițiile în care proprietarul își exprimă acordul, prin act notarial, pentru cedarea fără despăgubiri.					

Notă: Bilanțul teritorial de mai sus este întocmit conform formatului impus de Anexa la H.C.L. al Sectorului 6 – Regulament local privind elaborarea documentației de bază pentru P.U.D., Capitolul III, art. (3), pct. (vii), nr. 1.

Conform Capitolului III, pct. (vii), nr. 2-4 din Regulamentul local: retragerile față de limitele laterale și posterioare se referă la retragerile volumului construit în planul vertical al fațadei pe toată înălțimea acestuia (proiecția etajelor superioare); retragerile minime stabilite prin documentația de nivel superior nu pot fi depășite de console sau alte elemente volumetrice care adăpostesc funcțiuni; balcoanele care depășesc retragerile minime nu pot fi închise.

4.11. Organizarea de șantier

Organizarea de șantier se va realiza integral în incinta proprietății, fără ocuparea nejustificată a domeniului public, și va cuprinde împrejmuirea provizorie a amplasamentului, controlul accesului, zone de depozitare, facilități temporare pentru personal și instalațiile necesare desfășurării lucrărilor. Se vor respecta obligațiile privind spălarea și curățarea vehiculelor înainte de ieșirea pe domeniul public și se vor lua măsuri pentru prevenirea depozitării materialelor sau deșeurilor în afara incintei.

4.12. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pe durata execuției, deșeurile rezultate din activitățile de șantier vor fi colectate selectiv, depozitate temporar în spații special amenajate și evacuate prin operatori autorizați, pe baza contractelor specifice. În faza de exploatare, colectarea deșeurilor menajere se va realiza organizat, prin platforme și recipiente adecvate, amplasate astfel încât să nu afecteze calitatea spațiului urban și să respecte cerințele de igienă și salubritate.

4.13. Avize, acorduri și documentații de specialitate

În conformitate cu certificatul de urbanism, autorizația de construire va fi însoțită, între altele, de avizele operatorilor de utilități pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie și salubritate, de avizele privind securitatea la incendiu, protecția civilă și sănătatea populației, de acordul unic, de avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., de avizul Brigăzii Rutiere, de avizul Ministerului Culturii, de documentele privind protecția mediului, precum și de studiile de specialitate impuse: studiu de însorire, studiu geotehnic, raport de conformare nZEB, referate de verificare și deviz general al lucrărilor. Conform Notei (2) din certificatul de urbanism și art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005, 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.

Prezenta documentație este concepută astfel încât să poată susține obținerea acestor avize prin claritatea soluției propuse și prin corelarea dintre piesele scrise și planșele desenate. În mod particular, P.U.D.-ul are rolul de a fundamenta derogarea

privind aliniamentul și de a explicita modul în care noua construcție participă la formarea unei secțiuni stradale urbane coerente.

4.14. Plan de acțiune

Realizarea investiției se va face exclusiv din fonduri private. Etapele de implementare vor cuprinde aprobarea P.U.D., obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism, elaborarea proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, obținerea autorizației de construire, organizarea de șantier și execuția propriu-zisă. Pe parcursul întregului proces se va urmări respectarea strictă a reglementărilor privind protecția mediului, siguranța circulației, protejarea vecinătăților și integrarea arhitecturală a clădirii.

5. CONCLUZII

Prin prezenta documentație se propune o soluție urbanistică coerentă pentru valorificarea unui teren intravilan situat într-o zonă mixtă a Sectorului 6, teren afectat în mod substanțial de transferul către domeniul public al unei suprafețe necesare lărgirii tramei stradale. În aceste condiții, P.U.D.-ul nu reprezintă o simplă formalitate, ci instrumentul necesar pentru a demonstra că interesul public și interesul privat pot fi puse în echilibru printr-o soluție de amplasare și conformare adecvată contextului.

Soluția propusă - amplasarea clădirii pe noul aliniament, definirea unui front urban clar, organizarea accesurilor în incintă, realizarea parcerii în subsol, retragerea nivelurilor superioare și menținerea C.U.T.-ului în limita admisă - răspunde logicii de dezvoltare a zonei și contribuie la creșterea calității spațiului public. Totodată, depășirea punctuală a ocupării la sol raportate la terenul rezultat este justificată de cedarea unei suprafețe foarte mari pentru interes public și nu produce o supraîndesire reală a sitului.

Din punct de vedere urbanistic, proiectul nu fragmentează frontul și nu generează un spațiu intermediar nefuncțional între stradă și clădire, ci dimpotrivă, contribuie la configurarea unei secțiuni urbane lizibile, compatibile cu specificul unei subzone mixte. Din punct de vedere funcțional, investiția asigură locuire colectivă, parcaje, accesibilitate și spații verzi într-o formulă rațională, adaptată limitărilor și oportunităților amplasamentului.

Întocmit,
urb. Cristian MOSCU
SC ARCMO
Tel: 072198





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1287/535 din 22.12 2025

ÎN SCOPUL: construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E+Et. 5-6 retrase, racorduri și bransamente utilități și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul Ilfov, municipiul / orașul / comuna _____, satul / sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____ - _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 96598 din 23.09.2025, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. Dâmbovița nr. 138-142, 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. 100204/23.09.2025, _____ deține teren în suprafață de 2.000 mp, număr cadastral 248440, pentru care se folosește nr. 138-142 pe str. Dâmbovița. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 248440 cu Încheierea nr. 65299/26.06.2025 (convenție).

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

Atenție! Denumirea corectă a arterei de circulație (conform Nomenclatorului aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 436/2018 privind aprobarea nomenclatorului stradal al municipiului București) este str. Dâmbovița.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.000 mp.

Se solicită: construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E+Et. 5-6 retrase, racorduri și bransamente utilități și împrejmuire teren.

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

Imobilul se află în 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 situat parțial în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z..

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul este situat în zona de protecție a sitului arheologic **Militari - Câmpul Boja**, cod L.M.I. B-I-s-A-17886. Autorizarea executării lucrărilor se va face numai în baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+4E+Et. 5-6 retrase, având următorul regulament de construire:

- spre stradă la **5,00** metri față de viitoarea limită de proprietate, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului;

- spre stânga și dreapta retragerile vor fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri față de limitele de proprietate;

- spre spate retragerea va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt de pe teren, dar nu mai puțin de **5,00** metri față de limita de proprietate.

P.O.T. maxim = 60%, **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Derogări de la prezentul regulament se vor face în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitecturală - volumetrică, 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. **96598** din **23.09.2025**

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

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

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

Realizarea unei construcții noi 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 o grosime a solului care 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă - se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

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

Possibilități 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, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza 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;
- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

- **Notă (1):** În vederea autorizării lucrărilor de branșamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism pentru fiecare utilitate, cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de branșare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

- **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. (dacă este cazul) 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 decida, după caz, încadrarea/necadrarea 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 România 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:

- ☒ acord unic
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ aviz Ministerul Culturii

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 (dacă este cazul)
☒ 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): acord unic, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

L.S.

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 31,00 lei, conform Chitanței nr. 076386 din 23.09.2025

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

Nr. înreg. 96598 din 23.09.2025

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,

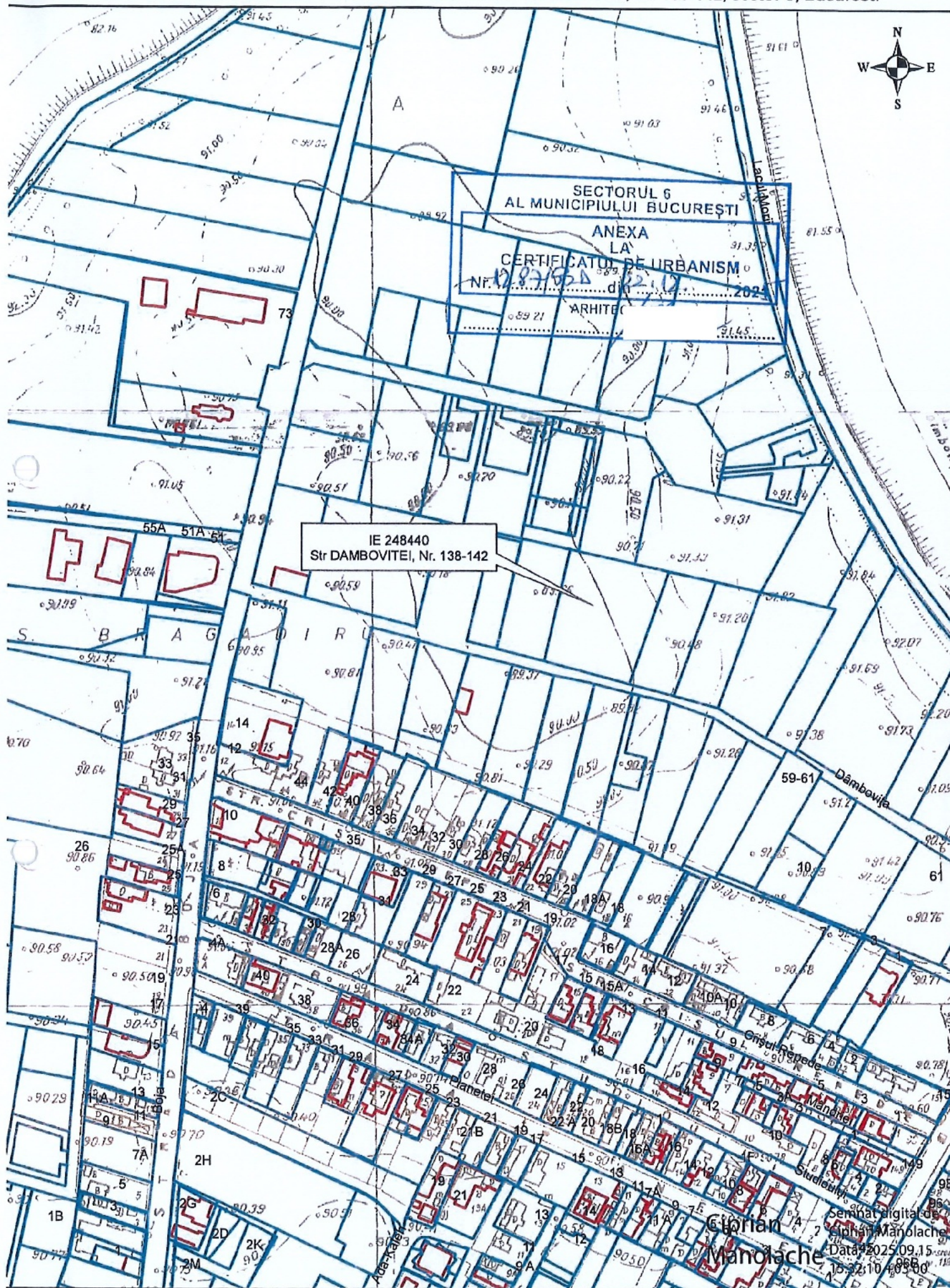
L.S.

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. **96598** din **23.09.2025**

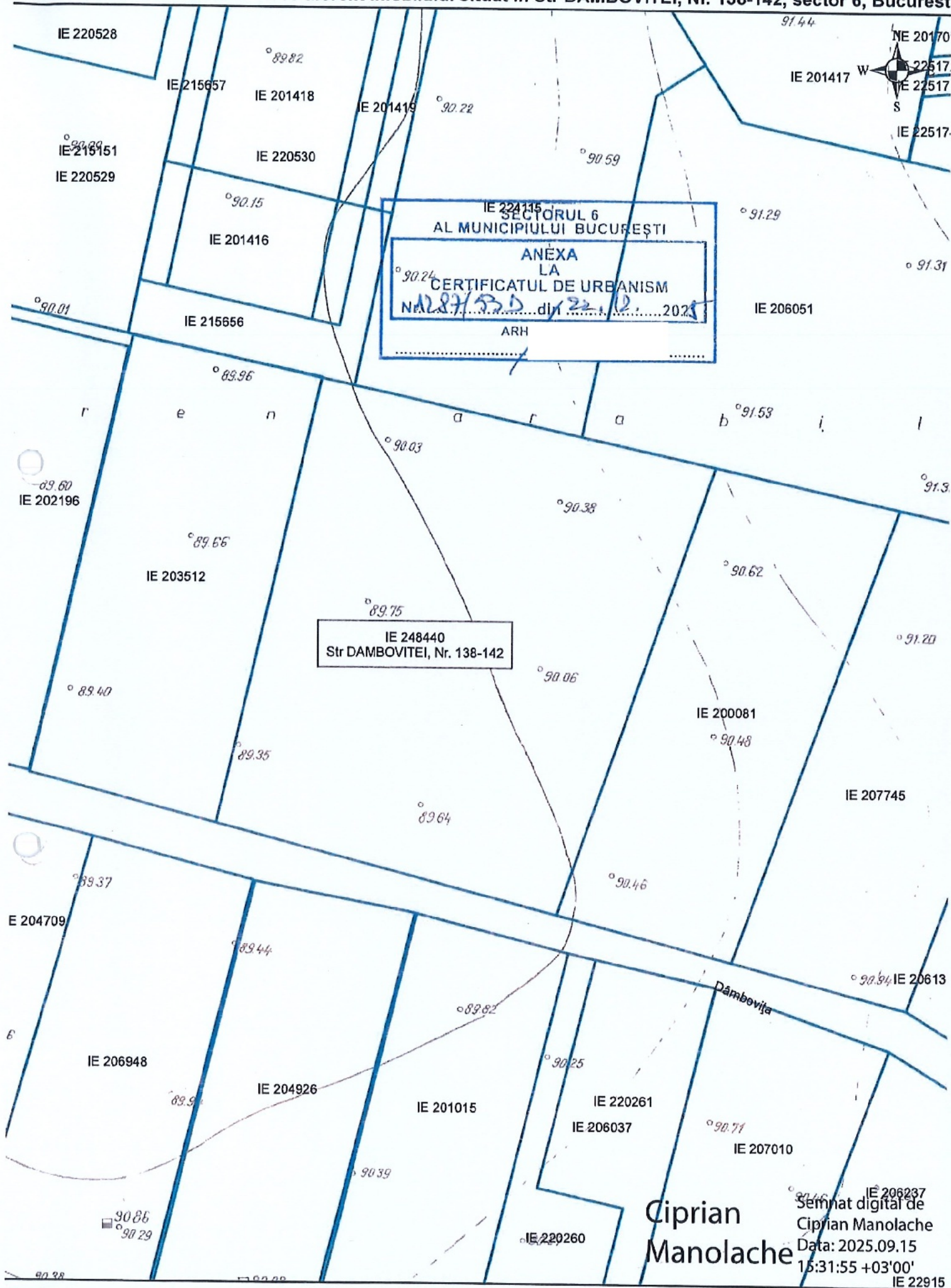
PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str DAMBOVITEI, Nr. 138-142, sector 6, Bucuresti



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

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: .2025
Intocmit: Ciprian MANOLACHE

PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str DAMBOVITEI, Nr. 138-142, sector 6, Bucurest



Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 2025
Intocmit: Ciprian MANOLACHE