

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – “Strada Orșova nr. 82”, Sector 6,  
pentru construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale  
pe un teren în suprafață de 1.018 mp, proprietate privată persoană fizică

Având în vedere Referatul de aprobare a Primarului Sectorului 6 și Raportul de specialitate nr. .... al Direcției Generale Arhitect Șef și Planificare Teritorială;

Văzând Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6 nr. 28867/5/1/19.10.2020 și al Comisiei nr. .... a Consiliului Local al Sectorului 6;

Ținând seama de prevederile:

- Art. 32 alin. (1) litera d), art. 56 alin. (1) și (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6”, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (3), litera e), coroborat cu art. 166 alin. (2) litera j), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 6

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – “Strada Orșova nr. 82”, Sector 6, pentru construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale pe un teren în suprafață de 1.018 mp, proprietate privată persoană fizică.

**Art. 2.** Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul la construire.

**Art. 3.** Planurile urbanistice de detaliu aprobate anterior, care fac referire la adresa poștală pusă în discuție, devin nule de drept.

**Art. 4.** Prezenta documentație este valabilă 3 ani sau până la aprobarea unui plan urbanistic de detaliu cu alte prevederi ori până la aprobarea unei documentații de urbanism superioare care prevede modificarea/anularea acesteia.

**Art. 5.** (1) Primarul Sectorului 6 și Direcția Generală Arhitect Șef și Planificare Teritorială vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului Sectorului 6.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**AVIZEAZĂ**

pentru legalitate conf. art. 243 alin. (1) lit. a)  
din O.U.G. nr. 57/2019

**Secretarul General al Sectorului 6,**

**Nr.:**

Demirel Spiridon

**Data:**



## SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6”, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020;

Având în vedere Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii;


Ținând cont de Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6 nr. 28867/5/1/19.10.2020;

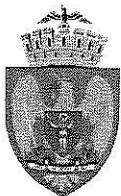
Luând în considerare prevederile art. 139, alin. (3), litera e), coroborat cu art. 166 alin. (2) litera j), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Sectorului 6 proiectul de hotărâre alăturat.

**PRIMAR,**

Ciprian Ciucu



 <p>DOA IT arhitectura CUI RO-9918066 RC J40/8543/1997 tel 0213102337 fax 0213102336 office@doa.ro Str Barbu Delavrancea 2B Bloc 33D Apt 8/ RO-011354, Bucuresti S1</p>		BENEFICIAR	20.7
		PROIECT	ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE Strada Orsova, Nr. 82, Sector 6, Bucuresti
SEF PROIECT		SCARA	FAZA
PROIECTAT		-	P.U.D.
DESENAT		DATA 14 sept. 2020	ILUSTRARE TEMA VOLUMETRIE



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada Orșova nr. 82 – construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale. S teren = 1.018 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

### AVIZ TEHNIC

Nr. 28867/5/1 din 19/10/2020

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E; H maxim cornișă = 8,00 m**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoană fizică.

**Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe individuale cu următorul regulament de construire:**

- **corp C1:** spre stradă la 3,00 m față de limita de proprietate; spre dreapta pe limita de proprietate; spre spate la minim 7,00 m față de corpul C2; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- **corp C2:** spre stradă la minim 7,00 m față de corpul C1; spre dreapta pe limita de proprietate; spre spate la minim 7,00 m față de corpul C3; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- **corp C3:** spre stradă la minim 7,00 m față de corpul C2; spre dreapta pe limita de proprietate; spre spate la minim 7,00 m față de corpul C4; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate.
- **corp C4:** spre stradă parțial pe limita de proprietate, parțial la minim 7,00 m față de corpul C3; spre dreapta la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre spate la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6” – în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan.**

**Funcțiuni admise în zonă:** toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective; domenii de activitate conform C.A.E.N.: parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu; funcțiuni complementare locuirii (educație/învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0,5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot; echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu suprafețe 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 de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim **0,60 m**, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc. În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00 m** înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin **un arbore la 4 locuri de parcare** și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Planul anexă, întocmit cu respectarea condițiilor de mai sus, face parte integrantă din prezentul aviz.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Întocmit 3 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

## COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu

Către  
**PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**DIRECȚIA URBANISM**

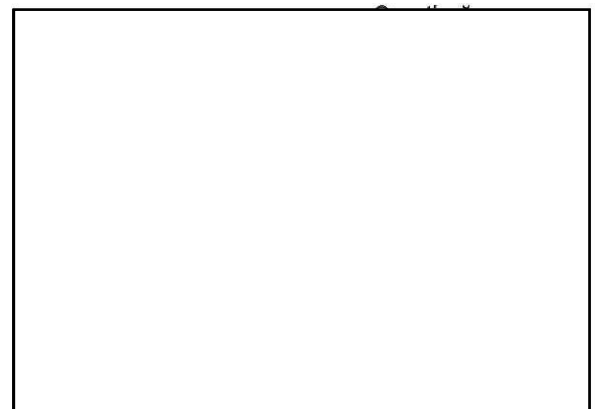
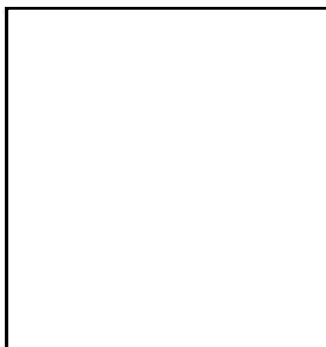
Vă înaintăm în vederea aprobării documentația

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**STRADA ORȘOVA NR. 82**

**SECTOR 6, BUCUREȘTI**

SEPTEMBRIE 2020



Denumire proiect:

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA ORȘOVA NR. 82

SECTOR 6, BUCURESTI

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

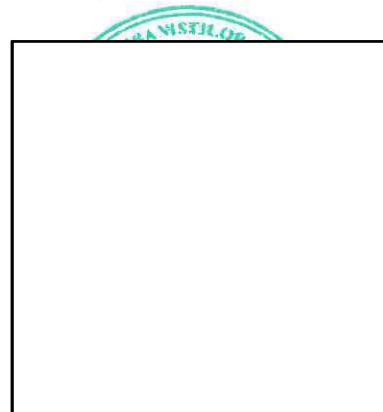
Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar:

Proiectant urbanism:

**S.C. DO.IT ARHITECTURA S.R.L.**

Colectiv elaborare:



SEPTEMBRIE 2020

**CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI****PIESE SCRISE****MEMORIU GENERAL**

PREZENTARE GENERALA

DELIMITAREA SITULUI

ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI SI P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 2.1. Situația existentă – ocuparea terenului
- 2.2. Regim economic – funcțional
- 2.3. Regim tehnic - aspecte de ordin formal - volumetric
- 2.4. Regim juridic
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Disfuncții - Potențial

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PIESE DESENATE**

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - EXTRAS DIN P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI - scara 1 / 20 000
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - EXTRAS DIN P.U.Z. MUNICIPIUL BUCUREȘTI - scara 1 / 5 000
3. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - scara 1 / 2 000
4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1 / 500
5. ANALIZA REGIMULUI JURIDIC - scara 1 / 500
6. STUDIU FOTOGRAFIC - fără scară
7. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1 / 500
8. ILUSTRARE TEMĂ ARHITECTURĂ - scara 1 / 200

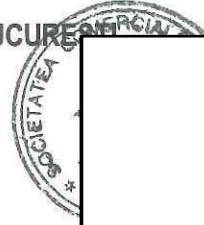


STRADA ORȘOVA NR. 82, SECTOR 6, BUCUREȘTI

Beneficiar:

Proiectant urbanism:

S.C. DO.IT ARHITECTURA S.R.L.



## 1. PREZENTARE GENERALA

### DELIMITAREA SITULUI

#### Încadrare în zonă:

Terenul situat în București, Sectorul 6, Strada Orsova, Nr. 82 este proprietatea **doamnei**  conform contractului de vânzare-cumpărare anexat. Terenul are o suprafață de 1.000m<sup>2</sup> conform actelor de proprietate și 1.018m<sup>2</sup> din măsuratori.

În prezent pe teren se află un imobil parter cu funcțiunea de locuință, ce urmează a fi demolat. Proprietara dorește să construiască pe acest teren patru imobile de locuințe individuale. Pentru obținerea autorizației de construire Primăria Sectorului 6 a emis Certificatul de urbanism Nr. 733/220 din 28.08.2020 pentru desființare construcții existente și construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E.

Zona este în prezent constituită, punându-se discuția de un caracter specific al fondului construit. Funcțiunea predominantă și tendința de dezvoltare a zonei este aceea de locuire – imobile de locuințe unifamiliale P+1E+M.

#### Accesibilitate:

Terenul are acces direct din Strada Orsova.

### INCADRARE ÎN REGLEMENTĂRILE URBANISTICE ALE ZONEI

#### Încadrare funcțională:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI și P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 în **Zona L / Subzona L1a: subzona locuințe individuale pe parcelă și colective mici, cu maximum P+2 niveluri în zone constituite.**

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent subzonei L1a sunt:

#### Înălțimea maximă admisibilă:

- 8 m la cornișă; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, sau etajul al doilea retrasă cu minimum 1,5m de la fatadă, în suprafața de maximum 60% din aria construită;
- **R H max = P + 1E + M**

#### Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **45%**;

#### Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

- CUT maxim = 0,9 mp. ADC / mp. Teren;

Prezenta documentație este elaborată la faza PUD și respectă prevederile Ordinului MLPAT nr. 37N/08.06.2000 privind « Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu ».

## 2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### 2.1. OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 1.000m<sup>2</sup> conform actelor de proprietate și 1.018m<sup>2</sup> din măsuratori; pe teren se afla un imobil parter cu funcțiunea de locuință, ce urmează a fi demolat.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unui ansamblu de patru imobile de locuințe individuale. Noile construcții vor aborda o imagine ritmată și adaptată la scara zonei.

Regimul de înălțime al viitorului ansamblu va fi de maxim 8 m la cornișă.

**Funcțiunea solicitată de beneficiar – locuințe individuale cuplate - este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, se încadrează în specificul acesteia, și răspunde unor necesități economice și funcționale urbane, locale și contextuale.**

### 2.2. REGIM ECONOMIC - FUNCȚIONAL

În prezent, amplasamentul se prezintă ca teren viran. Fondul construit al zonei este în stare bună și foarte bună – fiind o zonă structurată din punct de vedere al fondului construit, cu inserții noi. Datorită caracterului parcellarului în această, loturile lungi și relativ înguste, impropriei locuirii contemporane, este necesară o reconfigurare spațial volumetrică a texturii urbane care se poate realiza local prin reglementări pe lot (Planuri Urbanistice de Detaliu).

**Subiectul prezentei documentații – aceea de realizare a patru imobile de locuințe individuale pe terenul de pe Strada Orsova nr. 82 - este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și cu tendințele de dezvoltare, și se încadrează în prevederile urbanistice – așa cum sunt formulate în strategiile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă – respectiv PUG Municipiul București și PUZ Coordonator Sector 6.**

### 2.3. REGIM TEHNIC – ASPECTE DE ORDIN FORMAL - VOLUMETRIC

Amplasamentul se învecinează pe latura de proprietate dinspre sud cu Strada Orsova (din care se realizează accesul pe teren pentru cele patru imobile), pe celelalte laturi învecinându-se cu terenuri proprietate privată. Pe latura de est a terenului există construcții aflate pe limita de proprietate. Fiind o zonă aflată în imediată vecinătate a Lacului Morii, aria este extrem de atractivă din punct de vedere imobiliar. Zona aflată în studiu se află amplasată într-o zonă structurată cu locuințe individuale construite sau reconstruite relativ recent în marea lor majoritate.

Elementele naturale sunt prezente în zona studiată sub forma Lacului Morii și a Padurii Chiajna din vecinătate, majoritatea terenurilor din jur fiind recent construite. Tendințele de dezvoltare sunt în acord cu creșterea atractivității zonei – determinată de accesibilitate, poziția în cadrul orașului și fața de elementele naturale, rezervele de teren existente.

**Imaginea fondului construit este una în curs de constituire prin reconfigurarea parcelelor lungi și înguste – cuprinzând până în prezent locuire individuală pe lot.**

### 2.4. REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Planului Urbanistic de Detaliu este proprietate privată, conform actelor de proprietate anexate prezentei documentații.

### 2.5. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de echipamente edilitare necesare bunei funcționări, conform avizelor atasate prezentei documentații. În prezent, există rețea de gaze, electricitate și rețele edilitare.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă- și anume : APANOVA, DISTRIGAZ SUD și E DISTRIBUTIE MUNTENIA.

## 2.6. DISFUNCTII - POTENȚIAL

### Disfuncții

Zona este omogena din punct de vedere functional si urbanistic configurativ. Exista un numar relativ mare de loturi neconstruite, existand riscul unor dezvoltari ulterioare care sa modifice specificul zonei. Cu toate acestea tendinta de dezvoltare este aceea in sensul respectarii specificului zonei si a regulementului de urbanism.

Terenurile din aria de studiu se află într-o dinamică de dezvoltare locală, fiind atractive la nivel imobiliar datorită dinamicii zonei și accesibilității.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului – zona de nord, în apropierea zonelor de servicii municipale;
- structurarea zonei ca arie în curs de constituire, atrăgătoare din punct de vedere al dezvoltării funcțiunilor de tip rezidențial și a celor compatibile cu acestea, datorită accesibilității;
- cadrul natural

### Potențialul de dezvoltare

Lucrarea „PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Strada Orsova nr. 82, Sector 6, Bucuresti” se referă la lotul în suprafață de 1.000mp delimitat în documentația detaliată.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile PUG Municipiul Bucuresti și PUZ Coordonator Sector 6.

**Documentația analizează posibilitatea de construire a unui ansamblu de patru imobile de locuinte individuale – conform prevederilor și regulamentului urbanistic al zonei, ce a reglementat terenul analizat – cu un regim maxim de înălțime de 8 m la cornisa, RHmax = P+1E, și indicatorii urbanistici aprobați în cadrul documentației menționate.**

## 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se adapteaza având vocație pentru funcțiunea de locuire individuala. Valorificarea lotului se încadrează în tendințele zonei.

Propunerea este argumentată atât de elementele de potențial ale zonei, cât și de reglementările urbanistice avizate pentru prezenta documentație:

- poziția favorabilă în cadrul orașului – centrul orasului Chitila;
- accesibilitatea carosabilă, legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice;
- dezvoltarea ariei cu funcțiuni de tip rezidențial, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar;
- prezența cadrului natural (Lacul Morii);
- dinamica zonei;
- încadrarea terenului în zonă de locuire, cu un regim de înălțime de P+1E+M niveluri.

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### STRADA ORȘOVA NR. 82

### SECTOR 6, BUCUREȘTI

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din Strada Pacii nr.79A în suprafață de 2420 mp cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

#### Utilizări propuse:

- imobile locuinte individuale

#### Retragerile față de limitele de proprietate și condiții de construire :

- sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare, respectiv:

- Lungime front la strada teren (la SUD):	12,35m
Lungime fatada strada:	7,60m
Distanța fata de aliniamentul strazii:	5,00m
- Lungime latura spate teren – NORD:	20,34m
Lungime fatada spate:	12,80m
Retragere fata de limita spate:	3,00m – 3,70m
- Lungime latura laterala teren – VEST:	73,98m
Lungime fatada laterala ansamblu:	66,30m
Retragere fata de limita laterala:	3,00m – 4,70m
- Lungime latura laterala teren – EST:	75,00m
Lungime fatada laterala ansamblu:	66,30m
Retragere fata de limita laterala:	0,00m – 4,30m
- In interiorul parcelei:	6,45m intre edificabile.

#### Circulații, accese și parcare:

- accesul carosabil și pietonal pe lot se va realiza din Strada Orsova pentru cele patru imobile;
- parcare se va realiza în incintă.

#### Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- imobilele vor avea un regim de înălțime P+1E (maxim 8 m la cornisa), în conformitate cu prevederile PUG Municipiul Bucuresti și PUZ Coordonator Sector 6.

#### Aspectul exterior:

- toate fațadele clădirii vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară cu aspect corespunzător specificului zonei;
- este interzisă folosirea materialelor de construcție precare și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoare.

**Echipare edilitară:**

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, gaze, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare în zona aleii de acces pentru a se evita producerea gheții.

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 45%
- POT propus = 42,1%

**Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**

- CUT maxim = 0,9 ADC/mp
- CUT propus = 0,82 ADC/mp

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUD				
	CONFORM PUZ Sector 6		PROPOS PUD	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	450,00	45%	420,00	42,0%
din care			406,00	40,6%
<i>Suprafata Parter</i>				
<i>Suprafata gradini private si trotuare (sub amprenta etaje superioare)</i>			14,00	1,4%
SUPRAFATA DESFASURATA maxima	900,00	0,9ADC/mp	825,50	0,8ADC/mp
CIRCULATII, PARCARE - imbracaminte asfaltica			278,68	27,9%
CIRCULATII PIETONALE, TROTUARE			15,32	1,5%
SPATII VERZI AMENAJATE			300,00	30%
SUPRAFATA TEREN			1.000,00	100%

ÎNTOCMIT,



BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUD				
	CONFORM PUZ Sector 6		PROPOS PUD	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA din care	450,00	45%	420,00	42,0%
Suprafata Parter			406,00	40,6%
Suprafata gradini private si trotuare (sub amprenta etaje superioare)			14,00	1,4%
SUPRAFATA DESFASURATA maxima	900,00	0,9ADC/mp	825,50	0,8ADC/mp
CIRCULATII, PARCARE - imbracaminte asfaltica			278,68	27,9%
CIRCULATII PIETONALE, TROTUARE			15,32	1,5%
SPATII VERZI AMENAJATE			300,00	30%
SUPRAFATA TEREN			1.000,00	100%



LEGENDA

- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE LOTURI
- CIRCULATII
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
  - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
- EXISTENTI
  - LOCUIRE INDIVIDUALA P+1E
- FUNCTIUNI PROPUSE PRIN PUZ S6
  - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE Hmax=P+2+M
- REGLEMENTARI URBANISTICE
  - LOCUIRE INDIVIDUALA P+1E
  - EDIFICABIL PROPOS
  - LIMITA PARTER
  - ACCES INCINTA
  - ACCES IMOBIL
  - SPATII PLANTATE / VEGETATIE
  - ALINIERE LA STRADA CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

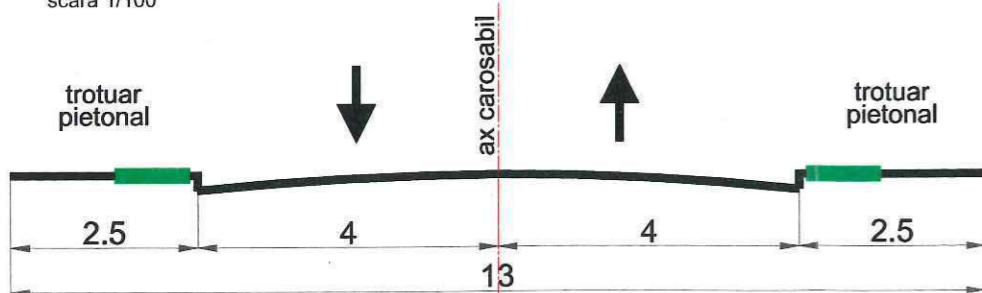
pentru parcela ce a generat PUD

PROPOS PRIN PUZ S6	PROPOS PRIN PUD
POT maxim = 45%	POT maxim = 45%
CUT maxim = 0,9	CUT maxim = 0,9
H max. = 8m la cornisa	H max. = 8m la cornisa

INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUZ-SECTOR 6  
L1a - locuinte individuale si colective mici cu maximum P+2E niveluri  
POT maxim = 45%; CUT maxim = 0,9 (P+1)

LOCURILE DE PARCARE SE VOR ASIGURA CONFORM H.C.G.M.B. 66/2006

Profil transversal STRADA ORSOVA  
scara 1/100



C. INVENTAR DE CONSTRUCII			
nr.	des.	sup.	Detaliu
GN2	550657.56	338888.13	PARTILIND VIZIBIL
GN3	550675.83	338779.18	
LP2	550670.57	338788.77	
LP4	550662.59	338792.67	
LP3	550658.25	338784.92	
LP5	550647.98	338765.73	
LP7	550643.75	338758.26	
GN9	550631.61	338737.32	
GN8	550621.14	338743.74	
GN7	550625.37	338751.38	
GN6	550621.58	338762.03	
GN5	550647.42	338790.88	

Suprafata totala numerata = 100mp  
Suprafata din act = 100mp

**DOA**  
DO.IT arhitectura  
CUI RO-9915066 RC M085431997  
tel:0213102337 fax:0213102336 office@doa.ro

Beneficiar:

PROIECT: 4 IMOBILE CU FUNCTIUNEA LOCUINTE INDIVIDUALE  
Strada Orsova, Nr. 82,  
Sector 6, Bucuresti

SCARA 1/500  
DATA 14 sept. 2020

REGLEMENTARI URBANISTICE

FAZA P.U.D.

20.7

REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa 7

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 433/220 din 28.08.2020

**ÎN SCOPUL:** desființare construcții existente și construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în [redacted], județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 21536 din 23.07.2020

→ pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. Orșova nr. 82 bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020.

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. [redacted] [redacted] deține imobilul (locuință - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață de 1.000 mp - suprafața măsurată de 1.018 mp - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted]) pentru care se folosește nr. 82 pe strada Orșova. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] (provenită din conversia de pe hârtie a [redacted] cu Încheierile nr. [redacted] (cumpărare), nr. [redacted] (notare interdicție de înstrăinare la cererea proprietarei Ispas Ileana) și nr. [redacted] (notare promisiune de înstrăinare, cu termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de 3 [redacted] în favoarea lui [redacted])

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 1.000 mp - suprafața măsurată de 1.018 mp

**Se solicită:** desființare construcții existente și construire imobile cu funcțiunea de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E.

**Destinația:** conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,6 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

**3. REGIMUL TEHNIC**

Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe individuale, 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 arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice, care va avea următorul regulament de construire:

- spre stradă la 5,00 m față de limita de proprietate;
- spre dreapta pe limita de proprietate sau la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m;
- spre spate la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- spre stânga la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Dacă fronturile opuse nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau cameră de zi - care necesită lumină naturală), se poate reduce până la o distanță de minim 4,00 m.

Nr. înreg. 21536 din 23.07.2020

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren.

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 construcțiilor din ansamblu, în vederea amplasării postului de transformare.

Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acestora.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu suprafețe 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 de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc. În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism P.U.D. și obținerea autorizațiilor de desființare și de construire.**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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



În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară 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. Engie Romania S.A.

telefonizare - S.C. Telekom 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;  certificat de adresă poștală sau adresă de la P.M.B. - Direcția Patrimoniu - Serviciul Cadastru că nu este cazul;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de desființare, autorizație de construire.

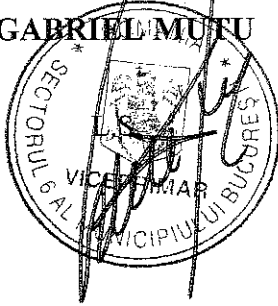
Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 436/180 din 24.06.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  12  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,

GABRIEL MUTU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi  
Întocmit 2 ex. – cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 23,00 lei, conform Chitanței nr. 72981 din 10.08.2020  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 1.08.2020

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 \_\_\_\_\_ 2020

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.