



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – Str. Orșova nr. 96, Sector 6, pentru consolidare, modificări interioare, modificări exterioare, extindere și supraetajare corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință individuală cu regim final de înălțime P+1E+M, pe un teren în suprafață măsurată de 143 mp, proprietate privată persoană fizică.

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. 8607/2/10/06.03.2023 din 11.07.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 33,5%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E+M; H cornișă = 7,50 metri; H maxim = 9,50 metri;**

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

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală cu următorul regulament de construire:** spre str. Orșova la 4,00 metri față de limita de proprietate, spre intr. Calelor la 3,00 metri față de limita de proprietate, spre nord la 4,00 metri față de limita de proprietate și spre vest pe limita de proprietate cu alipire la calcanul construcției existente.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

**Utilizări admise:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**Utilizări admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele



de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București. **P.O.T.** maxim = 45%;

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

Elaborator P.U.D.: **S.C. TOPO EXPERT PAI S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Raluca Mihaela V. SERDARU**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

**ARHITECT ȘEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Director General Adjunct: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

## **COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 633/200 din 26.06 2023

**ÎN SCOPUL:** consolidare, modificări interioare, modificări exterioare, extindere și supraetajare corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurire teren, bransare la rețeaua de gaze naturale.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna \_\_\_\_\_,

telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 23120 din 23.05.2023, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **Orșova** nr. 96, 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.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 125 mp – suprafața măsurată de 143 mp.

**Se solicită:** consolidare, modificări interioare, modificări exterioare, extindere și supraetajare corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurire teren, bransare la rețeaua de gaze naturale.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. 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 afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile, se permite realizarea lucrărilor de consolidare și recompartimentări interioare.

**Extinderea și supraetajarea construcției existente** se vor face în baza unei expertize tehnice întocmită de expert tehnic atestat și în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren. Regim de înălțime: P+1E+M.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Proiectarea și executarea lucrărilor permise se vor face respectând și următoarele condiții:

- se va menține funcțiunea de locuință;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a camerelor de locuit;
- se vor respecta prevederile Codului civil privind servituțile de vedere;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

**P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren. **C.U.T.** poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

Nr. înreg. **23120** din **23.05.2023**



Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: împrejmuirile 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 împrejmuirilor; împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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

**Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:**

(e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

**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. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.**

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

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

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; dacă din expertiza tehnică rezultă că se intervine la structura construcțiilor vecine, se va solicita acordul notarial al proprietarilor imobilelor respective;  
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

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

telefonizare

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de un expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  audit energetic;  studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic, în funcție de caz;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 623/30 din 02.08.2022, 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,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu 2 ex.: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de  5,00  lei, conform Chitanței nr.  79961  din  12.05.2023   
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  27.06.2023

Nr. înreg. 23120 din 23.05.2023



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 \_\_\_\_\_ 2023

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. 23120 din 23.05.2023



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## MEMORIU GENERAL

*privind Obiectivul de investitie*

„CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE”

ADRESA: **str.Orsova, nr.96, sector 6, Mun.Bucuresti**

BENEFICIAR: **Consiliul Local al Sectorului 6 al Mun. București**

INITIATOR: d-na.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. Topo Expert PAI S.R.L.**





## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CUPRINS:

#### CAPITOLUL 1. Introducere

- 1.1 - Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 - Obiectul PUD
- 1.3 - Surse documentare

#### CAPITOLUL 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.1 Opțiuni ale populației

#### CAPITOLUL 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ/PUD-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7 Obiective de utilitate public

#### CAPITOLUL 4. Concluzii, măsuri în continuare



## CAPITOLUL 1

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.D. pentru autorizarea lucrărilor de  
"CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1,  
REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE  
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE"**

- str. Orsova, nr.96, sector 6, Mun.București

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.D.**

ADRESĂ : **Str.Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti – I.E.236087**

BENEFICIAR: **Consiliul Local al Sectorului 6 al Municipiului București**

INITIATOR: [REDACTED]

PROIECTANT: **S.C. Topo Expert PAI S.R.L.**

Imobilul este situat în intravilan, conform extrasului de Carte Funciara nr. [REDACTED] identificator  
electronic [REDACTED] înregistrat la O.C.P.I. sector 6, Mun.Bucuresti.

Terenul are o formă rectangulară, este dispus cu latura lunga de aprox. 17.46 m. pe directia Nord - Sud,  
are o deschidere de aproximativ 8.42 m pe latura de Sud - Est la str. Orsova.

#### Configurația terenului: dimensiuni/orientare/acces

Lotul studiat este format dintr-o singură parcelă, cu o suprafata de 125,00 m<sup>2</sup> din acte si **143.25 m<sup>2</sup>** din  
masuratori.

Proprietatea care a generat studiul, are acces care se poate face din strada Orsova.

Deschiderea lotului spre strada str. Orsova este de 8.420 m.

Adâncimea lotului care a generat studiul este de 17.46m.

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- La NE:
- La SE:
- La SV:
- La NV:

Configurația terenului este plană si este ocupata de constructia existenta, spatii de circulatie si spatii verzi.



## Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica):

Suprafata construita a corpului propus pentru Extindere – Etajare va fi determinate din masuratorile cadastrale.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice si siturilor arheologice actualizata in 2010.

### Categoria de folosință a terenului:

Terenul este înscris în categoria de folosință „curți construcții”, fiind ocupat partial cu o constructie (C1 si teren in suprafata de 125mp din acte (**143mp** din masuratori).

Terenul nu a fost scos din circuitul civil în urma vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.

Nu există nici o notificare emisă de autoritățile competente cu privire la exproprierea terenului pentru o cauză de utilitate publică.

De asemenea nu există nici un act care să consemneze că terenul în cauză face parte dintr-un sit arheologic sau este declarat zonă de interes național cu patrimoniu arheologic.

## 1.2. OBIECTUL P.U.D:

### ✓ Solicitari ale temei program:

Subzona mixta situate in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avind regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+4 niveluri.

Documentatia are ca obiect intocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea lucrarilor de “CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE” – str.Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti.

### ✓ Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Legea 50/1991, Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 si Legea 350/2001 (modificata si completata) constituie cadrul legislative pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, in baza carora se pot autoriza constructiile propuse prin acest P.U.D., care urmeaza sa fie supus avizarii si aprobarii.

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea unor reglementari integrate care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei si trasarea corespunzatoare a cailor de circulatie adiacente (realizarea conexiunilor functionale, de trafic etc.)

In zona studiata, sunt in curs de desfasurare operatiuni urbanistice, in care sunt implicati in special investitori privati.

Conform documentatiilor de urbanism aprobate si a celor aflate in curs de elaborare, se preconizeaza o dezvoltare accelerate a zonei, prin realizarea de investitii imobiliare publice si private.



### 1.3. SURSE DOCUMENTARE:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu, au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

✓ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:**

- Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr.269/21.12.2000 completată cu HCGMB nr.234/2010 și HCGMB 241/2011 privind prelungirea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului București.

- P.U.Z. coordonator al sectorului 6 al Municipiului București;

✓ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.:**

În cadrul procesului de întocmire a documentației P.U.D., s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUD-ului.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente,
- studiu Geotehnic;
- studiu de preordonare rețele edilitare;
- studiu Circulații

✓ **Legislație aplicabilă:**

- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr.7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 a apelor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr.5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr.60/2000 privind achizițiile publice;
- ORDONANȚA 07/02.02.2011 ( publicata în M.O. nr.111/11.02.2011);

- Ordinul 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- HCGMB nr.136/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

#### 1.4. OBIECTIVE:

Prezenta documentatie la nivel de P.U.D. isi propune:

- determinarea modului de utilizare al terenului;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii;
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico – edilitare ale capitalei, prezente in zona;
- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse;

Documentatia de P.U.D. isi propune stabilirea conditiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT inclusiv la nivel de P.U.D. a unui imobil locuinta individuala.



## CAPITOLUL 2

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

#### 2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Terenul analizat se află pe str. Orsova, stradă care face parte din trama unei zone preponderent rezidențială în apropierea Lacul Morii.

Zona este caracterizată de o ocupare medie a terenurilor, cu tendință de creștere datorită investițiilor particulare rezidențiale apărute în zonă.

Analizând vecinătățile, putem considera că zona are caracter puternic rezidențial, în marea majoritate locuințe individuale, dar și locuințe colective împreună funcțiuni complementare locuirii.

Zona studiată este situată în partea de nord-vestică a Mun.București, în sectorul 6.

În apropierea zonei studiate se găsește lacul Morii. Lacul Morii este un lac de acumulare de pe râul Dambovita, format de acest râu în spatele barajului Ciurel din Mun.București, baraj executat în principal pentru protecția municipiului împotriva inundațiilor.

Lucrările la lac au început în iulie 1985 iar în 21 august 1986, a fost închis stăvilarul Ciurel și apele Dambovitei au început să se adune în spatele zăgazurilor din pământ și beton.

Este cel mai mare lac din București, cu o suprafață de 246ha. Lacul se află la circa 6km de centrul orașului și este situat între: cartierul Cringăși la Est și Sud – Est, cartierul Giulești la Nord și Nord –Est și satul Rosu (comuna Chiajna) la Sud – Vest.

În subsidiar lacul permite realizarea unei zone de agrement în cartierul Crangăși și permite asigurarea unui debit de scurgere salubru pe Dambovita în capital.

Lacul a fost realizat printr-un baraj de 15m înălțime, cu un corp central de beton, prelungit cu diguri de pământ longitudinal cu o lungime totală de 7km. Volumul lacului este de 14.7 milioane m<sup>3</sup>, având o tranșă de atenuare a viiturilor de 1.6 milioane m<sup>3</sup>, peste nivelul normal de retenție.

După alte surse Lacul Morii are H=19.00m și V=18.70milioane m<sup>3</sup>. Volumul efectiv pentru atenuarea viiturilor poate fi marit prin realizarea unor pregoliri, în perioada în care se prognozează apariția unor viituri.

Realizarea lacului peste zona mlăștinoasă din Giulești, în apropierea unei zone urbane a necesitat dezafectarea unor folosințe existente, printre care demolarea unei biserici la care se ajungea peste un pod peste mlăștina și dezafectarea unui cimitir.

În partea de Nord a lacului se află "insula Lacul Morii", de fapt o peninsulă cu o suprafață de 32.723m<sup>2</sup>, legată de malul lacului printr-o porțiune îngustă de pământ.

În anul 2011, citiva voluntari au plantat aici 475 copaci.

Pe insula Lacul Morii au fost organizate câteva concerte mari de muzică.

Lacul este folosit ca o zonă de recreere și există concursuri de scutere, barci cu pinze și spectacole, inclusiv spectacole de tip Air – Show.

Festivalul de Muzică "Coke Live" și alte concerte au fost organizate în zonă.







## 2.4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE-CIRCULATII:

Parcățile organizate, reglementate și semnalizate corespunzător, sunt foarte puține în zona studiată, raportat la cerere.

Terenul studiat are acces din strada Orsova, aceasta fiind o arteră de circulație componentă a sistemului de deservire locală de categoria a-III-a și are în zona terenului studiat un profil transversal existent și menținut: de 14.41m compus din carosabil de 8.63 m și trotuare cu o lățime de 3.02 m și 2.76 m.

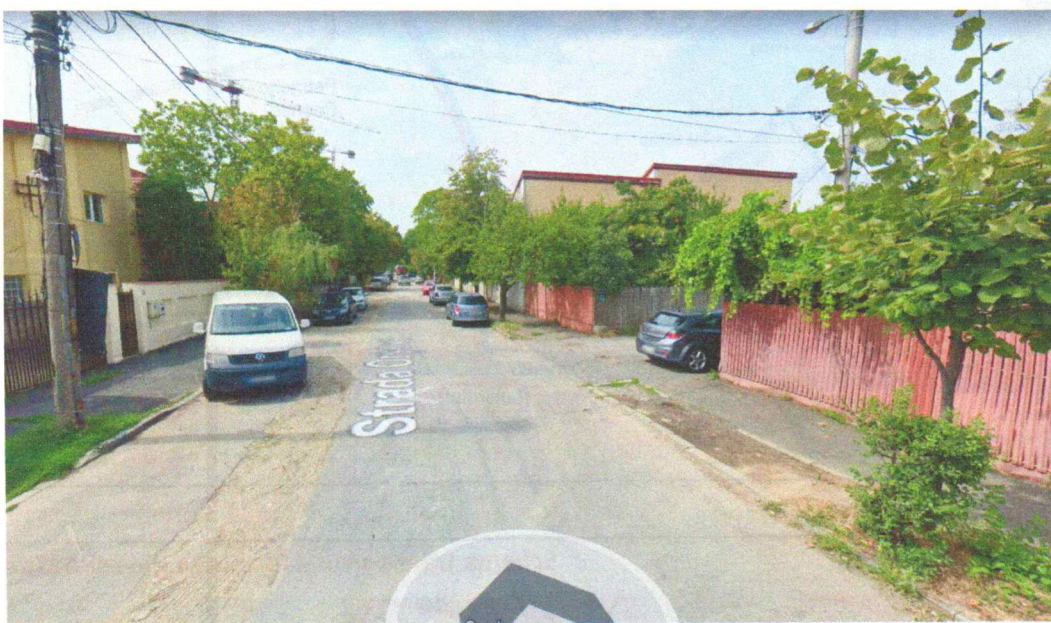
Terenul are acces și din Intrarea Calelor, intrare cu un profil carosabil de 6.65m.

Se vor asigura 2 locuri de parcare la sol, în limita terenului studiat.

Parcela este racordată la rețele edilitare (apa, canalizare, electricitate, telefonie fixă).

Imaginea nr.002

Profilul strazii Orsova – situația existentă:



Imaginea nr.003

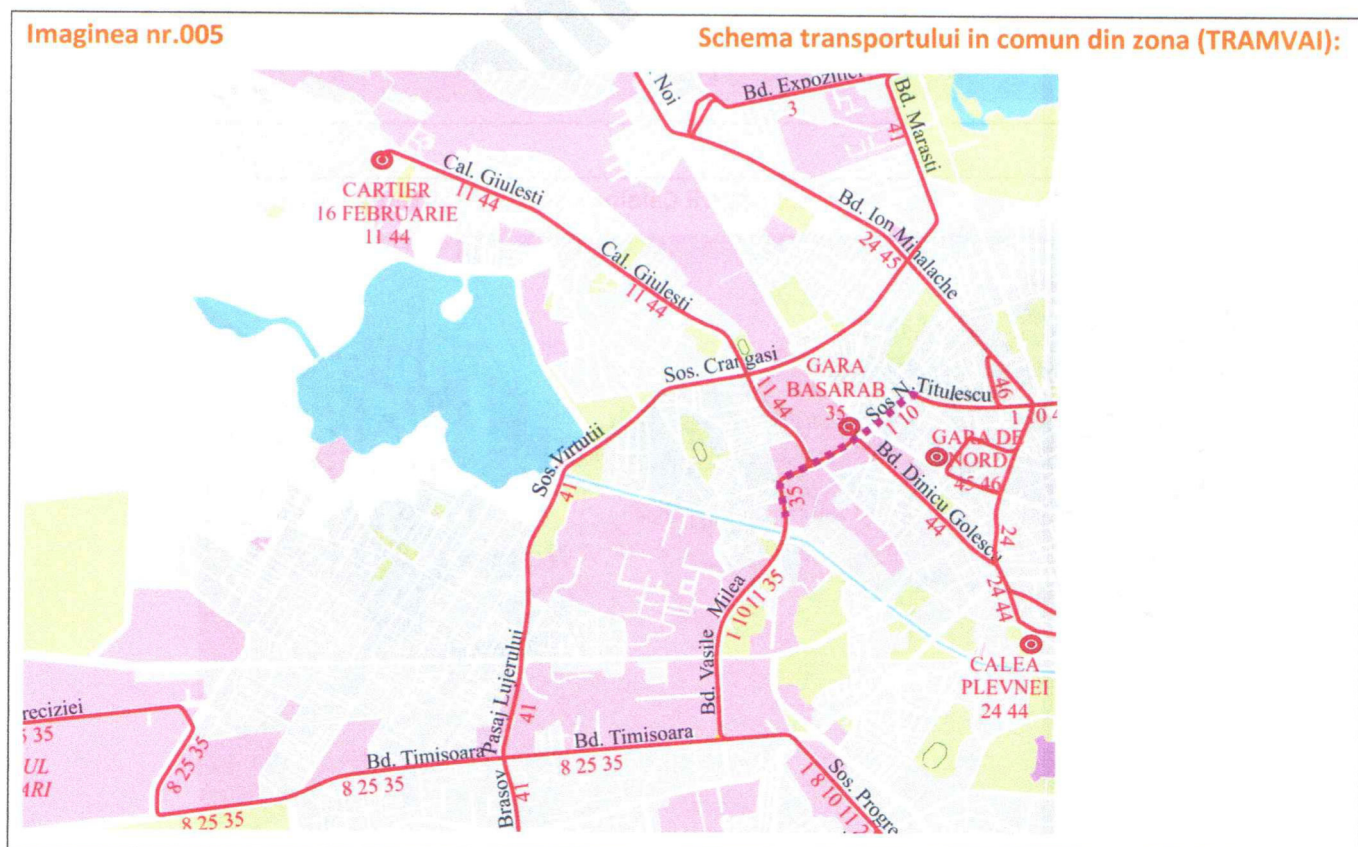
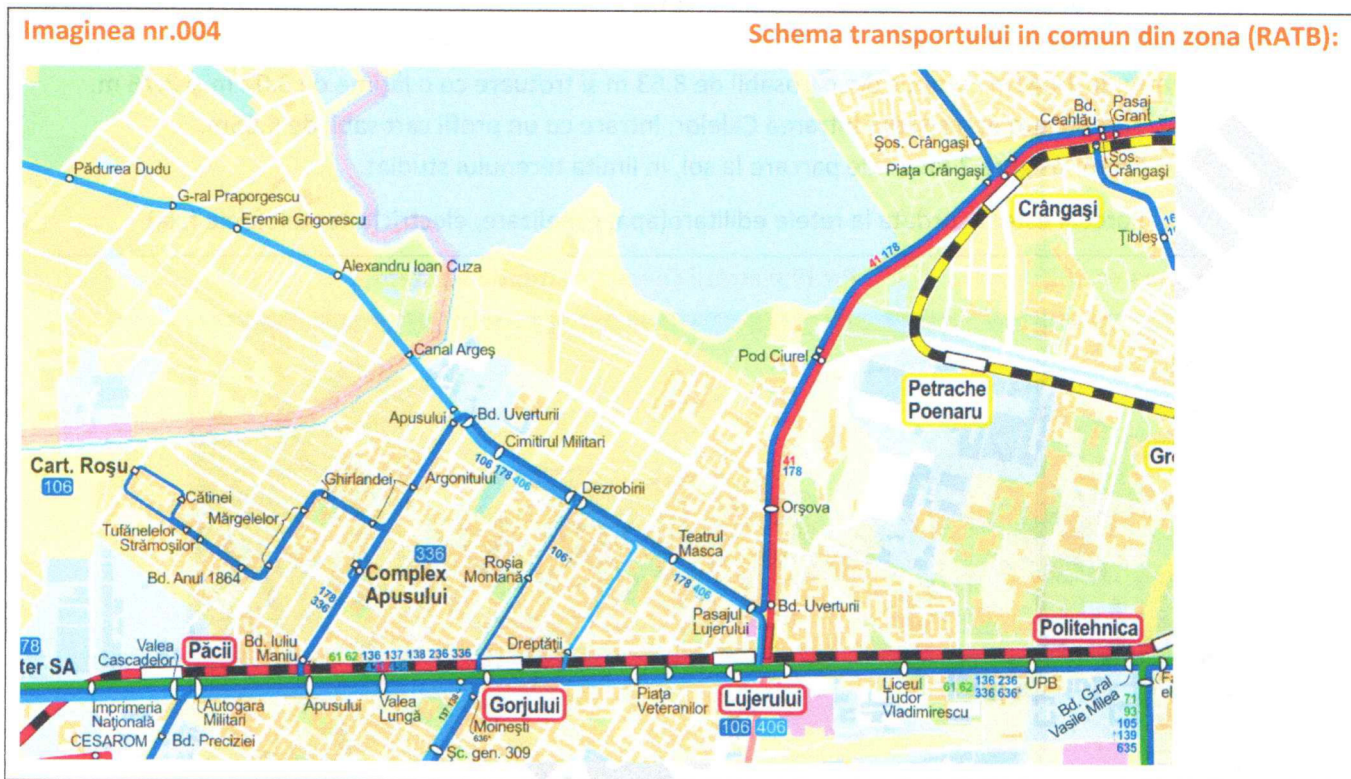
Profilul Intrării Calelor – situația existentă:





## ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT ÎN COMUN: ASPECTE CRITICE

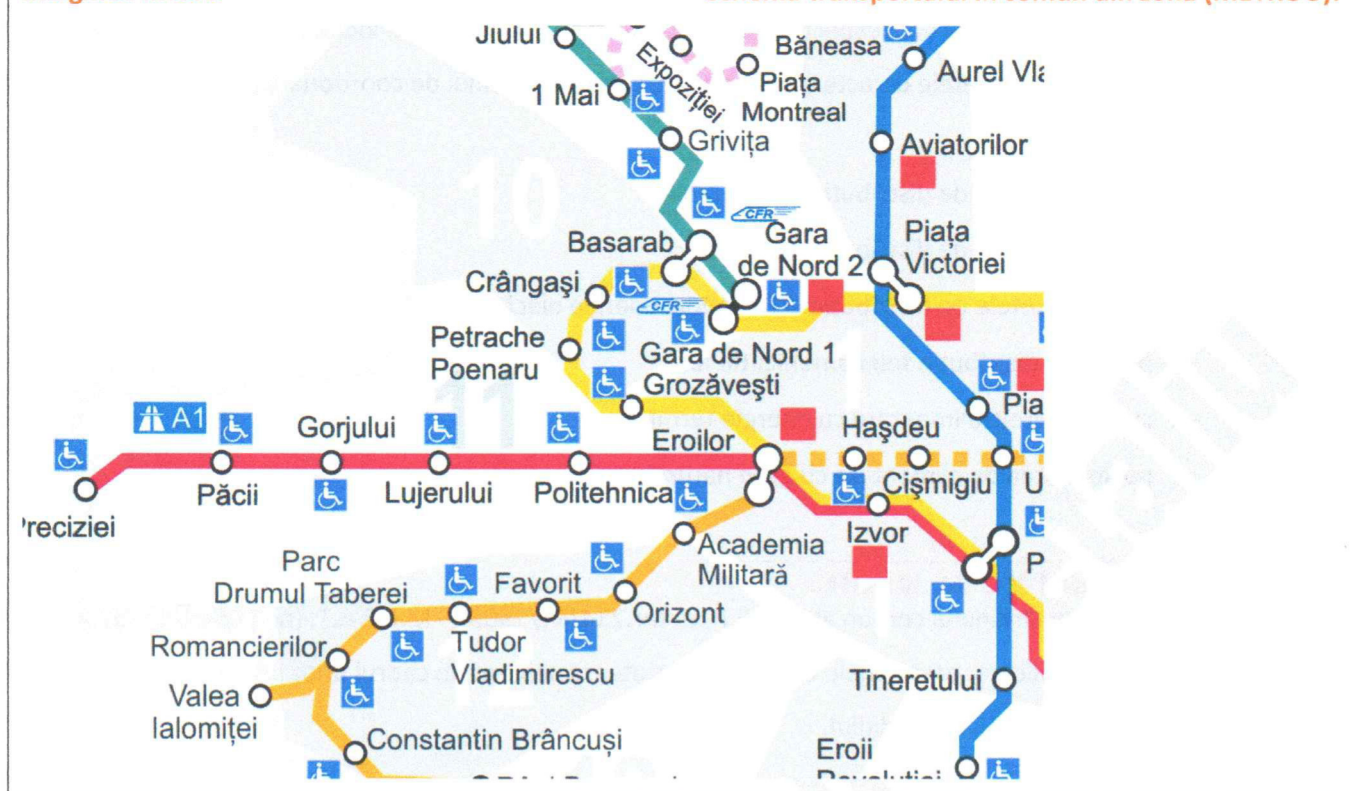
Se pot remarca traseele RATB din zonă care ajută la mobilitatea populației din zonă, traseul acestora urmând calea străzilor Sos. Virtutii si B-dul Uvertunii.





### Imaginea nr.006

### Schema transportului in comun din zona (METROU):



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Suprafata de teren care face obiectul P.U.D. este de 125mp din acte (**143.25mp** din masuratori).

Proprietatea care a generat studiul are acces care se poate face din strada Orsova si din Intrarea Calelor.

Conform situatiei existente din teren (oct.2022) rezulta ca pe teren se afla un corp de cladire, respectiv corp C1 locuinta cu o suprafata construita de 30.00 m.

Suprafata totala construita la sol existenta si propusa prin extindere este de 47.84 mp.

Teritoriul studiat este delimitat de strazi publice cu rol important din punct de vedere functional, in cadrul orasului.

Principalele domenii in care s-au realizat investitii in zona studiata sunt: constructii civile locuinte individuale insiruite, unifamiliale sau collective, spatii de birouri si comert. Ponderea cea mai mare este detinuta de investitiile realizate pentru functiunea de locuinte unifamiliale. Faptul ca majoritatea investitiilor s-au realizat in sectorul privat, atesta clar crearea unui cadru economic propice, care are in vedere stimularea activitatii societatilor comerciale, cu efecte importante in ceea ce priveste dezvoltarea economica a zonei de centru – vestica a capitalei.



## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA:

Se vor studia si se vor respecta avizele obtinute de la autoritatile locale. Pentru echiparea edilitara se vor propune debite si retele caracteristice in zona, conform avizului de coordonare retele edilitare eliberat de P.M.B.:

- debite si retele de distributie apa potabila;
- debite si retele de distributie canalizare;
- debite si retele de distributie si transport energie electrica;
- retele de distributie telecomunicatie fixa;
- surse si retele alimentare cu energie termica;
- posibilitatea de alimentare cu gaze natural;

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr.214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr.16/NN/1999) si al ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza separat, in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se masoara reactivitatea populatiei la problemele cu care se confrunta aceasta la un moment dat. Experienta sondajelor de opinie(intocmite in procesul de realizare a P.U.G.-ului) a pus in evident ca problemele majore ale Bucurestiului sunt:

- capacitate mica a strazilor existente si starea fizica a acestora;
- lipsa de locuinte;
- starea infractionala si securitatea individului;
- poluarea;
- lipsa spatiilor publice;
- lipsa spatiilor de joaca pentru copii;
- lipsa spatiilor verzi;
- necesitatea reconversiei spatiilor industriale, etc.;

Inainte initierii PUD-ului "strada Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti" s-a aprobat "METODOLOGIA DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM". Aceasta metodologie a impus autoritatilor responsabile cu aprobarea planului. In cadrul intocmirii P.U.D.-ului se va respecta Ordinul 2701/2010 si H.C.G.M. nr.136/2012 si se va tine cont de optiunea publicului cu privire la dezvoltarea investitiei dar si la dezvoltarea urbanistica a zonei aferente.



## CAPITOLUL 3:

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

În faza preliminară realizării P.U.D.-ului au fost inițiate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, studiu rețele edilitare, studiu circulații, etc.) ale căror concluzii vor condiționa organizarea urbanistică ulterioară a proiectului:

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere :

- poziția în teritoriul Sectorului 6 și față de oraș;
- raportul cu sistemele de circulație majoră ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitori locuitori ai acestei zone, cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI /PUZ/PUZ-URILOR APROBATE:

Terenul este reglementat după cum urmează: conform R.L.U. aferent P.U.G. M.B., aprobat cu H.C.M.B. nr. 269-2000, în P.U.Z. coordonator Sector 6 al Municipiului București aprobat cu HCLPS6 nr.278/31.10.2013, terenul este încadrat în subzona M – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E:

- regim maxim de înălțime a clădirilor  
Rh maxim – P+4E
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)  
P.O.T. maxim - 60%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
C.U.T. maxim – 2.5



Imaginea nr.007

Extras P.U.Z. Ccoordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti :



În zonă, datorită suprapunerii de perioade de construire și datorită modificării reglementărilor de urbanism s-a constituit un cartier de clădiri de locuințe unifamiliale și semicolective, cu un aspect eterogen (clădiri cu aspect rural antebelice, locuințe unifamiliale construite înainte de aprobarea) și în care datorită parcelarului de sunt în prezent terenuri neutilizate sau ocupate cu fond construit de calitate scăzuta specifică periferiei.

Documentația de urbanism va stabili retragerile față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime al clădirii, funcțiunea, dotarea cu utilități, accesul auto și pietonal, spațiile libere și plantate.

Se vor realiza locuri de parcare la sol, întrucât terenul permite acest lucru.

Pentru că în zonă sunt în curs de realizare sau s-au realizat construcții cu regim de înălțime de P+1E, P+2E, P+2E+M, și respectându-se prevederile codului civil, se vor propune construcții care să nu intre în contradicție cu cele specificate și găsite conform analizei situației existente.

Aspectul exterior al clădirilor va corespunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene.

Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprie.

Se va asigura accesul persoanelor cu dezabilități prin rampe înclinate și acoperite cu materiale antiderapante.

**Documentatii de urbanism aprobate in zona:**

P.U.D.-uri aprobate / avizate:

**P.U.D. str.Orsova, nr.82, Sector 6, Mun.Bucuresti, desfiintare constructii existente si construirea de imobile cu functiunea de locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+1E**

Efecte:



Documentatia de urbanism va stabili retragerile fata de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regimul de inaltime al cladirii, functiunea, dotarea cu utilitati, accesul auto si pietenal, spatiile libere si plantate. Se vor realize locuri de parcare la sol, intrucit terenul permite acest lucru.

Pentru ca in zona sunt in curs de realizare sau s-au realizat constructii cu regim de inaltime de P+1E – P+1E+M, si respectandu-se prevederile codului civil, se vor propune constructii care sa nu intre in contradistie cu cele specificate si gasite conform analizei situatiei existente.

Aspectul exterior al cladirilor va corespunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene. Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprie. Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati prin rampe inclinate si acoperite cu materiale antiderapante.

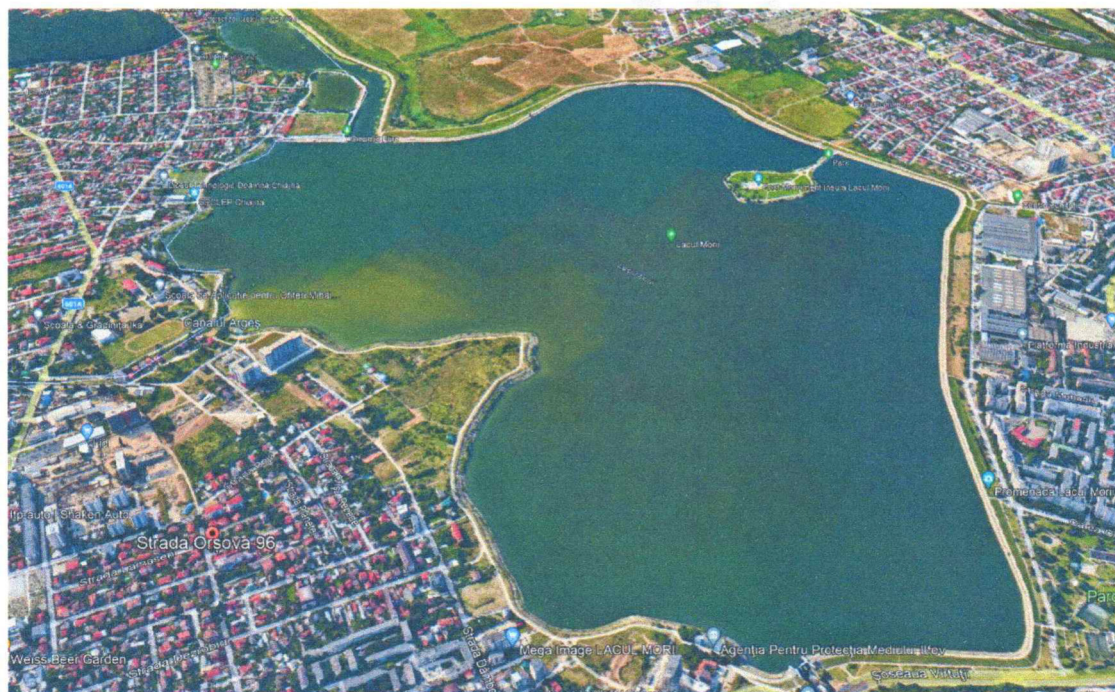
### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

În acest moment, în zona de nord - est a oraşului suita de lacuri oferă o varietate de posibilităţi de recreere şi de divertisment.

Pe de altă parte, cea mai mare parte a zonei este caracterizată de lipsa amenajărilor, de o stare avansata de degradare precum şi de existenţa unor spaţii nefolosite degradate, ceea ce duce la o pierdere a valorii acestor spaţii şi o diluare a potenţialului.

Imaginea nr.008

Lacul Morii :





### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulației în zonă implică transformări, astfel:

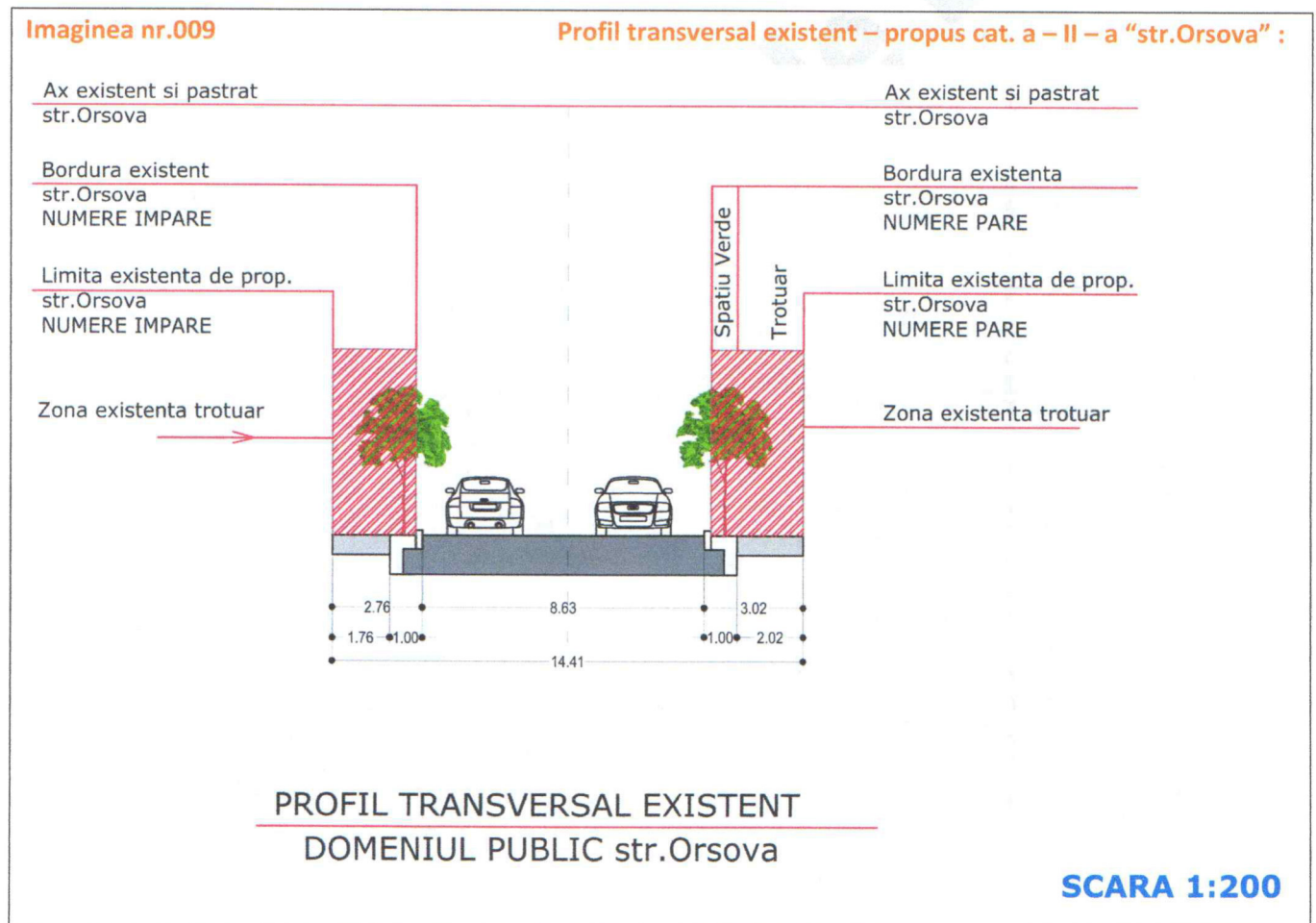
- accesul auto pe teren se va face pe latura de Sud - Est, din strada Orsova si pe latura de Nord – Est din Intrarea Calelor ;

- parcare autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HCGMB nr.66 din 06.04.2006;

- se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei Tehnice de Circulații din cadrul P.M.B., parte componentă a prezentului P.U.D.

- str. Orsova este o arteră de circulație de deservire locală, de categoria a-III-a, care are un profil transversal în zona amplasamentului menționat de circa 14.41m lățime; profilul transversal este compus din carosabil de 8.63m, trotuar de 2.76 m adiacent proprietăților cu numere impare și trotuar de 3.02 m adiacent terenului analizat.

Reglementările de circulație la nivelul zonei din care face parte și terenul studiat prevăd păstrarea profilului actual.





Imaginea nr.010

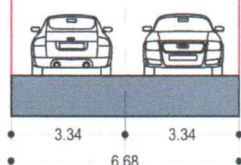
Profil transversal existent – propus cat. a – II – a “Intrarea Calelor” :

Ax existent si pastrat  
Intrarea Calelor

Ax existent si pastrat  
Intrarea Calelor

Limita existenta de prop.  
Intrarea Calelor  
NUMERE IMPARE

Limita existenta de prop.  
Intrarea Calelor  
NUMERE PARE



**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT**  
**DOMENIUL PUBLIC Intrarea Calelor**

**SCARA 1:200**

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### Elemente de concept.

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează să autorizeze lucrările de construire:  
**“CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE”**

Clădirea rezultată va prelua alinierea existentă deja și reglementată prin PUG și PUZ avizate și aprobate, se va retrage de la limitele proprietății conform planșei de reglementări și va avea o volumetrie care să se încadreze și să completeze silueta zonei (conform planșei “MOBILARE URBANA”, parte componentă a prezentului studiu de urbanism).

#### Documentația are ca obiect:

- întocmirea unui studiu de urbanism care respectă prevederile legale în vederea edificării unei clădiri de locuit;
- pe teren urmează să fie construit un imobil cu funcțiunea de locuire (cu înălțimea de P+1E+M);
- stabilirea regulilor de construire a împrejurii terenului și de amenajare de spații verzi și de locuri de parcare corespunzătoare normelor în vigoare;



## DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

- soluția propusă se va raporta la caracterul rezidențial din zonă.
- pe teren urmează să fie construită o clădire cu funcțiune de locuire (cu înălțime de P+1E+M).
- clădirea se va conforma cu aliniamentul străzii Orsova în conformitate cu documentațiile de urbanism avizate în zonă.
- imobilul se va dezvolta în suprateran cu un regim de înălțime de 3 niveluri (P+1E+M)
- accesul auto pe teren se va face din strada Orsova și Intrarea Calelor.
- parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă la nivelul solului, cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006.
- construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare de alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică, precum și la rețelele de canalizare și telefonie fixă, existente în zonă.
- apele meteorice vor fi dirijate în incintă, urmând a fi preluate de către rețeaua publică de canalizare.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Terenul cu acces din str. Orsova, strada cu un profil carosabil de 8.63m și prospect de 14.41m, este sau poate fi racordat la toate rețelele edilitare (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale).

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI:

Zona studiată se înscrie din punct de vedere morfologic în marea unitate de relief a Câmpiei Române – estică, subunitatea Câmpia Vlăsiei; este parte componentă a Câmpiei Bucureștiului.

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens se va realiza un studiu de impact de mediu în măsura în care se va considera necesar și au fost reglementate spațiile verzi optime.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt.



## CAPITOLUL 4:

### 4. CONCLUZIE

#### 4.1. STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANA

Prin regulamentul propus se urmărește structurarea zonei din punct de vedere volumetric, completarea acesteia.

#### 4.2. PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA P.O.T,C.U.T:

Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât și tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zona, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicare indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea construcției în zona ce se conturează a se dezvolta.

Prin prezenta documentație se solicită aprobarea indicatorilor pentru construirea viitoare a unei locuințe individuale, regim de înălțime P+1E+M, funcțiune de locuire:

- P.O.T.max = 60%; P.O.T.existent = 20 % P.O.T.propus = 33.5%
- C.U.T.max = 2.5; C.U.T.existent = 0.2; C.U.T.propus = 1.0
- Rh maxim = P+1E+M
- Înălțime maximă = 9.5 m (7.5 m la cornișă)
- Spații verzi: 35.52mp
- locuri parcare 2: 25.00 mp
- Spații circulații: 35.62 mp
- Suprafața construită la sol: 48.10 mp
- Suprafața desfasurată :144.3 mp

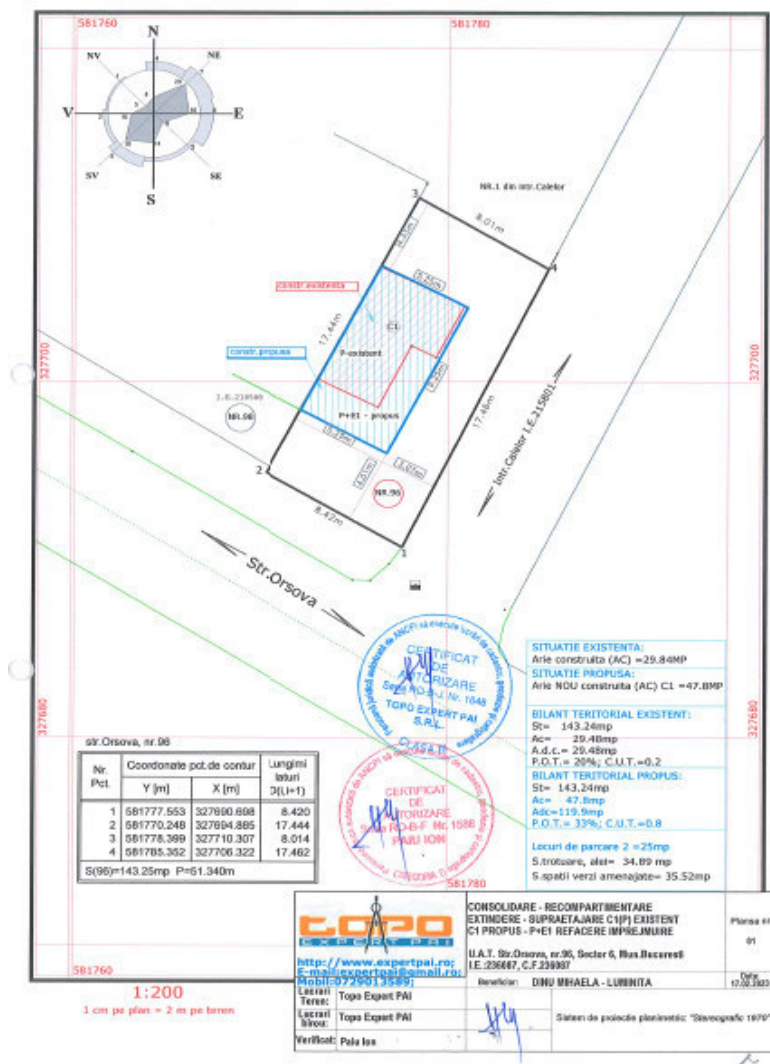
Întocmit,

Urb.Peis. SERDARU RALUCA - MIHAELA





# PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. str. Orșova nr. 96



## 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

### 1.1. Vecin 1

D.G.A.S.P.C Sector 6			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea : București	sect. : 6	
Str.	Orșova	nr :	98
cod poștal:	Telefon :	C.N.P. :	
reprezentată prin:			

## 1.2. Vecin 2

SIMION DUMITRA

cu domiciliul /sediul în: localitatea : București sect. : 6  
int. Lalelelor nr : 1  
cod poștal: Telefon : C.N.P. :  
reprezentată prin:

### 1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 2 – declarație notarială pe proprie răspundere a inițiatorului prin care își asumă anunțarea celor doi vecini despre elaborarea documentației PUD, inclusiv informare directă către D.G.A.S.P.C. Sector 6 nr. 1343 din data de 01.11.2022.

Notificări	28.10.2022 și 01.11.2022
Panou	23.02.2023-23.03.2023

Persoane potențial afectate : Nu e cazul

Panou	23.02.2023-23.03.2023
Anunț ziar	24.03.2023 – România Liberă

### 2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6

cu sediul în: localitatea : București sectorul : 6  
Calea Plevnei nr : 147-149  
cod poștal: Telefon : 0376.204.319 e-mail :

### 3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	23.02.2023
CTUAT : 2/10	06.03.2023

Consultări/ observații data:		Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data		Nu este cazul
Răspuns data:				



#### 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. TOPO EXPERT PAI S.R.L.

cu sediul în: localitatea : București sector : 6

ale. Romancierilor nr : 2

cod poștal: telefon : 0729013589 e-mail : office@expertpai.ro

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion

# RAPORT

## DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

### 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

#### A.

Data notificării:  Nr. anunțuri\*:  Nr. propr. anunțați:

Conținutul informării:

#### B.

PANOU:

#### C.

Data întâlnirii:  Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

#### Rezumat probleme, observații și rezerve:

- Nu este cazul.

#### Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

- Nu este cazul

#### Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

- Nu este cazul.

#### Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 42** din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din str. Orșova nr. 96.

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**



# ILUSTRARE FOTO

# P.U.D.

CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CORP C1 PARTER, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE.

STR.ORSOVA, NR.96, SECTOR 6

## ILUSTRARE FOTO

## LEGENDA

ILUSTRARE FOTO PROPUS



C.U.I. 14705699 ;  
J40/5156/20.06.2002.  
Tel./Fax: 021.440.10.23  
Mobil:0729.013.589.  
office@expertpai.ro

sef proiect: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
proiectat: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
desenat: Ing.Ion Palu

BENEFICIAR:  
DENUMIRE PROIECT:  
P.U.D.- Str. Orsova, nr.96,  
Sector 6, Mun.Bucuresti

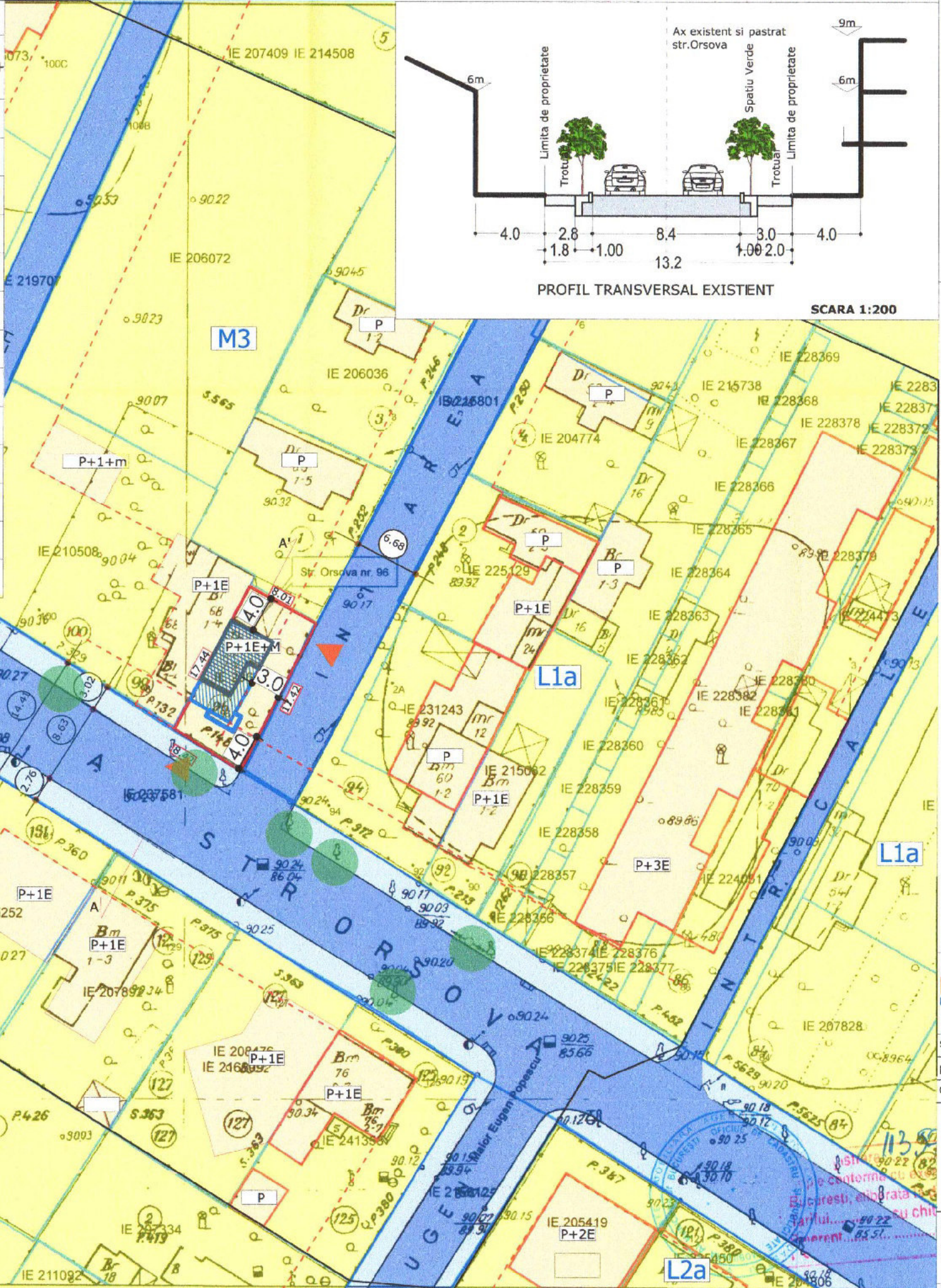
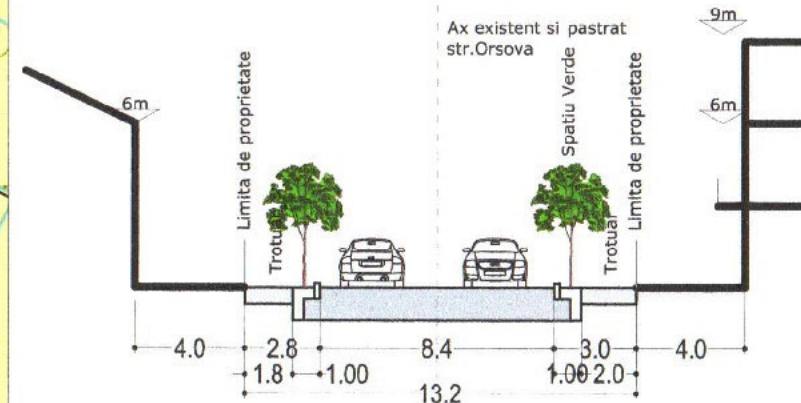
Scara:	SPECIALITATEA: URBANISM	FAZA
1:500	ILUSTRARE FOTO PROPUS	P.U.D.
Data:	PLAN NR.: U10	A3
10.2022		





**BILANT TERITORIAL**

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)		30mp	48.1mp	48.1mp
Suprafața desfășurată		30mp	144.3mp	144.3mp
POT	60 %	20 %	33.5 %	33.5 %
CUT	2.5	0.2	1	1
Rh max	P + 4E	P	P+1E+M	P+1E+M
H cornișă / atic		3m	7.5m	7.5m
H max (m)		3m	9.5m	9.5m
Spații verzi pe sol natural (%)		30%	25%	25%
Spații verzi pe sol natural (mp)		43.25m	35.52m	35.52m
Suprafața totală spații verzi(%)		30%	25%	25%
Suprafața totală spații verzi(mp)		43.25m	35.52m	35.52m
Nr. unități locative estimate		1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate		0	2	2



**P.U.D.**  
 CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, SUPRAETAJARE CORP C1 PARTER, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE.  
 STR.ORSOVA, NR.96, SECTOR 6  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

**LEGENDA**

**LIMITE**  
 Limita zonei de studiu  
 Limita teren care a generat P.U.D.

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

- Aliniament
- Aliniere
- Cladire existenta propusa pentru consolidare
- Edificabil propus
- Balcon deschis
- Retrageri
- Accese pietonale si carosabile
- Spatiu verde de incinta
- Loc de parcare

**FUNCTIUNI EXISTENTE**

- Locuire individuala
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Aliniament arbori

**TOP EXPERT**  
 SOCIETATE COMERCIALA  
 BUCUREȘTI-ROMANIA

C.U.I. 14705699 ;  
 J40/5156/20.06.2002.  
 Tel./Fax: 021.440.10.23  
 Mobil:0729.013.589.  
 office@expertpai.ro

sef proiect: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
 proiectat: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
 desenat: Ing.Ion Paiu

**BENEFICIAR:**

**DENUMIRE PROIECT:**  
 P.U.D.- Str. Orsova, nr.96,  
 Sector 6, Mun.Bucuresti

Scara:	SPECIALITATEA: URBANISM	FAZA
1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	P.U.D.
Data:	PLAN NR.: U07	A3
04.2023		

OCP  
Data  
Intoc

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