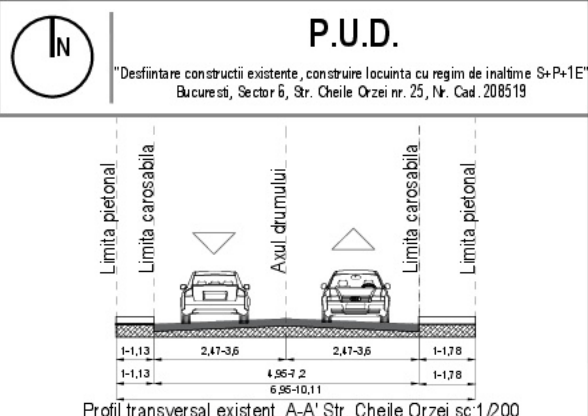


Scara 1:200

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
  - LIMITA PARCELE CADASTRALE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - ALINIERE
  - EDIFICABIL PROPUȘ
- FUNCTIUNI**
- UTR L1a: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE PE PARCELAR TRADITIONAL/SPONTAN
  - UTR L3a: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI CU P+3-P+4 NIVELURI FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE PUBLICE
  - AXUL DRUMULUI
  - PARCARI
  - ACCES CAROSABIL/ PIETONAL



**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA**

Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare - Conform PUZ  
Coordonator Sector 6 - UTR L1a - locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan

	Existent- Curți construcții	Propus - Locuinta Individuală S+P+1E	U.M.
S total teren	294,00	294,00	294,00 mp
Suprafata construită (SC)	132,3	97,00	126,42 mp
Suprafata construită desfășurată (SC)	476,28	97,00	252,84 mp
P.O.T.	45%	33%	43%
C.U.T.	1,3	0,33	0,86
Rn, maxim	P+2+M	P	S+P+1E
H max. cornișă	-	-	H max cornișă=7m m
H max. coamă	H max coamă=11m	-	H max coamă=9m m
S circulații pietonale în incintă	-	-	54,38 mp
S circulații auto în incintă	-	-	25 mp
Spații verzi pe sol natural (%)	30%	-	30%
Spații verzi pe sol natural (mp)	88,2 mp	-	88,2 mp
Suprafată totală spații verzi (%)	30%	-	30%
Suprafată totală spații verzi (mp)	88,2 mp	-	88,2 mp
Nr. unități locative	-	1	1 unitate locativă
Nr. unități locuri de parcare	-	2	2 locuri

Inventar de coordonate pe conturul limitei de proprietate - Nr. Cad. 208519  
Sistem de proiectie: STEREO 70

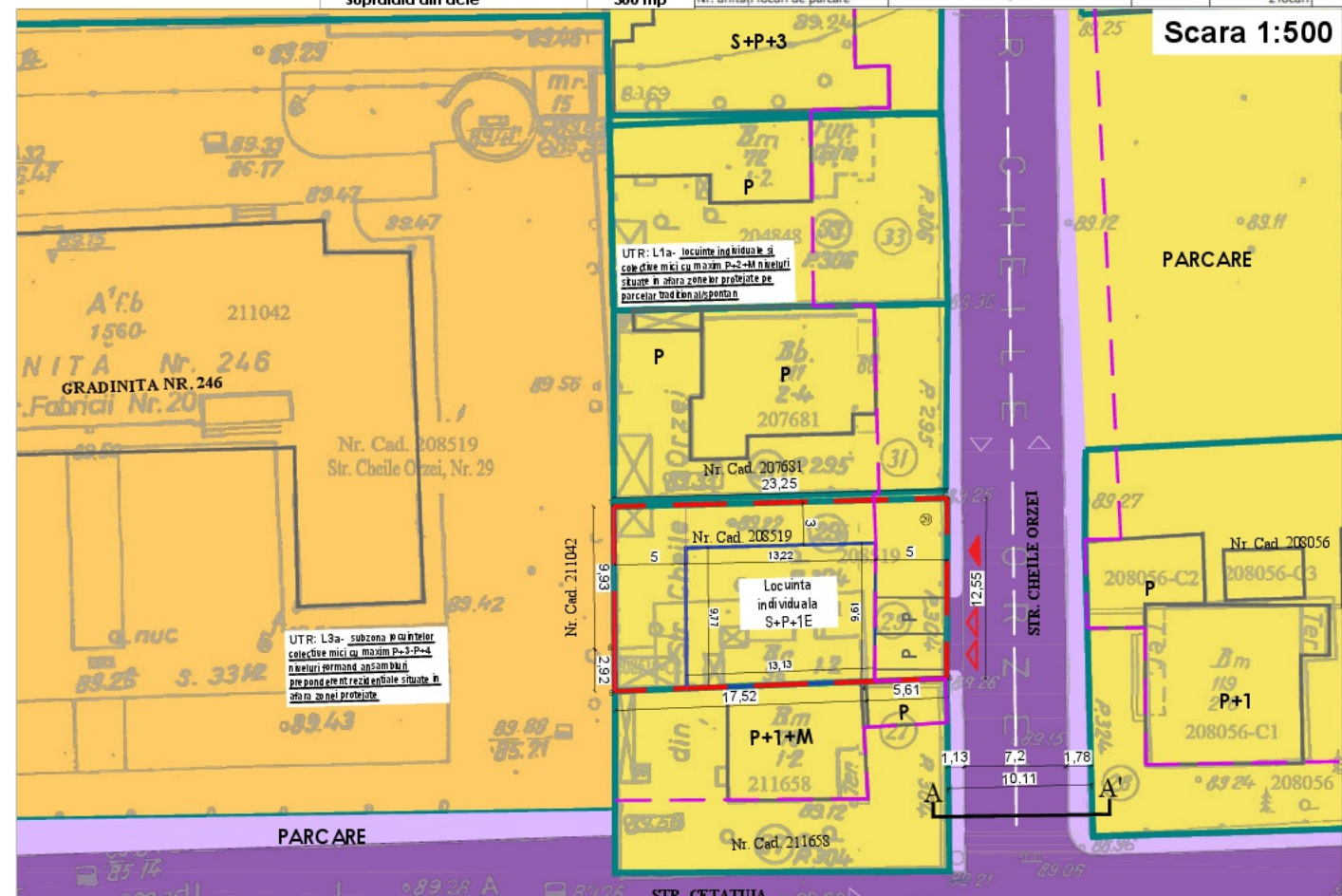
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	324865.38	582758.57	29.25 m
2	324865.94	582781.82	12.55 m
3	324853.41	582781.77	5.61 m
4	324853.20	582776.16	17.52 m
5	324852.52	582758.45	2.92 m
6	324855.44	582758.43	9.93 m
Suprafata din masuratori			294 mp
Suprafata din acte			300 mp

**UTR: L1a- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan**

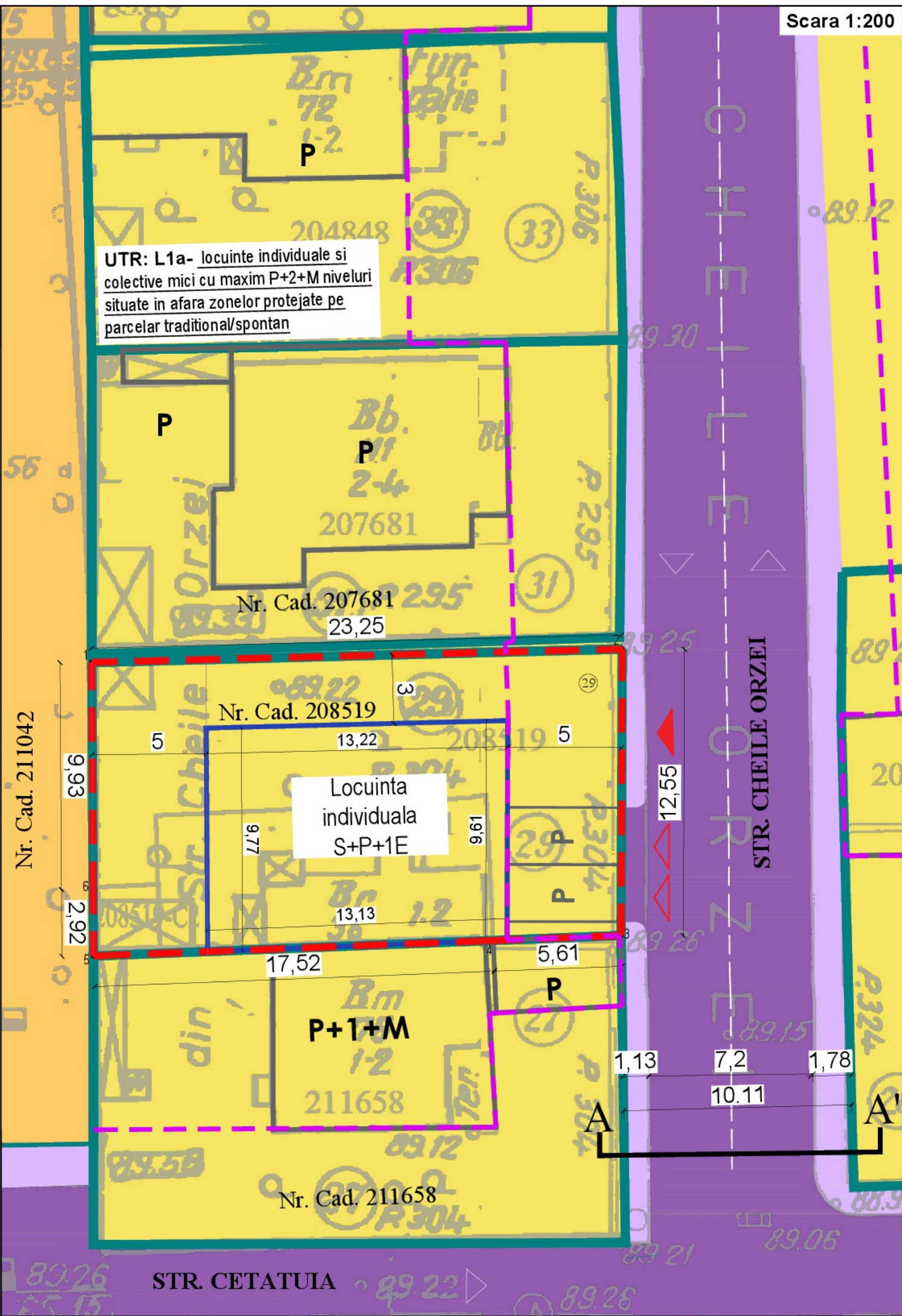
Locuinta individuala S+P+1E

UTR: L1a- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan

UTR: L3a- subzona de locuinte colective mici cu maxim P+3-P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate



<b>HÜBER HAUSE</b>	<b>S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L.</b> Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		<b>Nume proiect</b> PUD - "Desfiintare constructii existente, construire locuinta cu regim de inaltime S+P+1E"	<b>Proiect nr.</b> 534 / 2023
	<b>Nume</b>		<b>Adresa proiect</b> Bucuresti, Sector 6, Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519	<b>Faza:</b> P.U.D.
<b>Sef proiect</b>	urb. Dan Simion	<b>Semnatura</b>	<b>Beneficiar</b>	<b>Planșă nr.:</b> U05
<b>Proiectat</b>	urb. Ana-Gabriela Zanif		<b>Data:</b> Iulie 2024	<b>Nume planșă</b> Reglementari urbanistice
<b>Desenat</b>	urb. Ana-Gabriela Zanif			







P.U.D.

"Desfiintare constructii existente, construire locuinta cu regim de inaltime S+P+1E"  
Bucuresti, Sector 6, Str. Cheile Orzei nr. 25, Nr. Cad. 208519



		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect PUD - "Desfiintare constructii existente, construire locuinta cu regim de inaltime S+P+1E"	Proiect nr. 534 / 2023
				Adresa proiect Bucuresti, Sector 6, Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519	Faza: P.U.D.
Nume	Semnatura			Scara: 1:100	Beneficiar
Sef proiect	urb. Dan Simion			Data: Martie 2024	Nume plansa Ilustrate de tema/volumetica
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zaiif				
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zaiif				
					Plansa nr.: U10



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„Desființare construcții existente, construire locuință cu regim de înaltime S+ P+1E”**  
**Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519, sector 6, București**

**BORDEROU**

---

**URBANISM**

---

**A. PIESE SCRISE**

Memoriu General - 8 pag. -1 exemplare;

**B. PIESE DESENATE**

2.1 Incadrare in P.U.G. Bucuresti - U01 -1 exemplar;  
2.2 Incadrare in P.U.Z. Coordonator Sector 6 - U02 -1 exemplar;  
2.3 Incadrare in zona - U03 -1 exemplar;  
2.4 Situatia existenta 1/500 si 1/200 - U04 -1 exemplar;  
2.5 Reglementari urbanistice 1/500 si 1/200 - U05 -2 exemplare;  
2.6 Regimul juridic 1/500 si 1/200 - U06 -1 exemplar;  
2.7 Mobilare urbana 1/500 si 1/200 - U07 -1 exemplar;  
2.8 Ilustrare de arhitectura - planuri - U08 -1 exemplar;  
2.9 Retele edilitare - U09 -1 exemplar;  
2.10 Documentare foto - U10 -1 exemplar;  
2.10 Ilustrare de tema/volumetrica - U11 -1 exemplar

**COLECTIV PROIECTARE**

---

Șef proiect: urb. Dan Simion

Proiectat: urb. Ana-Gabriela Zarif

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„Desființare construcții existente, construire locuință cu regim de inaltime S+ P+1E ”**  
**Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519, sector 6, București**

**MEMORIU GENERAL**

## **1 INTRODUCERE**

### ***1.1 Date de recunoaștere a documentației***

Denumirea lucrării:	<b>Plan Urbanistic de Detaliu</b> <b>„Desființare construcții existente, construire locuință cu regim de inaltime S+P+1E”</b>
Amplasament:	<b>Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519, sector 6, București</b>
Suprafata teren:	<b>294 mp</b>
Beneficiar:	
Proiectant:	<b>SC Specific Urban SRL</b>
Proiect Nr. :	<b>534/2023</b>
Data:	<b>Martie 2024</b>

### ***1.2 Baza legală***

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.



### 1.3 **Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 756/73C din 01.09.2022 care servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investitie „Desființare construcții existente, construire locuință cu regim de inaltime S+P+1E”, in suprafată de 294 mp proprietate privata a domnului [REDACTED] conform Contractului de Vanzare nr. 1029 din 08.10.2020 emis de Notar Public Atanasiu Dragos-Claudiu-Eronim.

### 1.4 **Surse documentare**

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- a) P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- b) P.U.Z. Coordonator Sector 6;
- c) R.L.U. P.U.Z. Coordonator Sector 6.

## 2 **SITUATIA EXISTENTA**

### 2.1 **Încadrare in teritoriu si localitate**

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Str. Cheile Orzei nr. 29, Nr. Cad. 208519, sector 6, București.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință UTR L1a – **locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafată totală 294 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, [REDACTED] detine imobilul teren cu Nr. Cad. 208519, situat la adresa Str. Cheile Orzei nr. 29, sector 6, București.

Imobilul nu este inregistrat individual pe lista monumentelor istorice din 2015 si nu se afla la mai putin de 100 m de imobile aflate pe aceasta lista.

Terenul cu Nr. Cad. 208519 are următoarele vecinătăți:

- la N - Proprietate privată identificata prin Nr.Cad. 207681, pe o lungime de 23.25 m;
- la E – Str. Cheile Orzei, pe o lungime de 12.55 m;
- la S – Proprietate privată identificata prin Nr.Cad. 211658, pe o lungime de 23.13 m;
- la V – Gradinita Nr. 246 identificata prin Nr.Cad. 211042, pe o lungime de 12.85m.

### 2.2 **Elemente ale cadrului natural**

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural si vecinătățile existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

#### **Condiții climatice**

Deși este așezată într-o zonă de climă temperat continentală, Sectorul 6 este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 40°C, între verile călduroase și iernile geroase. Toamna este lunga și călduroasa, iarna blândă și primăvara timpurie. Media anuală a temperaturii în Sectorul 6 este în jur de 10 - 11°C.

In aria zonei rezidențială este o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate ridicat din vară până în toamnă, fara exces de precipitații.



Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele), suprafețe verzi și terenuri virane; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

### ***Circulația***

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Stada Cheile Orzei, situată în partea estică a imobilului. Strada Cheile Orzei este o stradă de categoria a III-a și are un gabarit care variază între 6.95 și 10.11 m. Aceasta se conectează în partea nordică cu Strada Calea Apeductului și în partea sudică cu Strada Cetatuia.

### ***Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională***

Zona se caracterizează printr-un parcelar neomogen, loturile învecinate având forme neregulate și suprafețe variabile în jur de 294-3643 mp, cu deschideri la stradă de la 12,55 m până la 65,89 m și predominant retragerea față de aliniament. În general, construcțiile ocupă un procent de aproximativ 40% din suprafața terenurilor.

### ***2.3 Zone expuse la riscuri naturale***

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $a_g = 0,24 g$  și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

### ***2.4 Echipare edilitară***

Imobilul teren poate fi racordat la rețelele edilitare publice existente din zonă, respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

S-au obținut toate avizele favorabile pentru următoarele rețele:

1. Aviz Apa Nova cu nr. 92306262 din data 11.04.2023  
Pe Str. Cheile Orzei, sector 6, nr. 29, există rețele publice de alimentare cu apă potabilă și canalizare care aparțin sistemului Patrimoniului public al Municipiului București. Apa Nova București S.A., a primit în concesiune serviciile publice de alimentare cu apă potabilă și de preluare a apelor uzate și meteorice prin rețele publice ale Municipiului București. Incinta este dotată cu bransament de apă potabilă și racord de canalizare, care au fost dimensionate la data executării acestora pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcția existentă.
2. Aviz E-Distributie Muntenia cu nr. 17006304 din data 05.04.2023
3. Aviz Distrigaz Sud Rețele cu nr. 27264/ 318586775 din data 17.03.2023 RG
  - Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de mediu presiune.
  - Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale
4. Aviz Comisia Tehnică de Circulație cu nr. 83555 din data de 24.05.2023
  - A fost dat acordul de principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale pentru imobilul care a generat documentația PUD, cu condiția asigurării parcarii în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.



5. Aviz Orange cu nr. 100/05/03/01/0775 din data de 17.03.2023  
- Lucrarile proiectate in cadrul imobilului care a generat PUD nu afecteaza instalatiile de telecomunicatii existente.
6. Conform Avizului Companiei Municipale Termoenergetica cu Nr. 23468/6.04.2023 nu sunt afectate retelele de termoficare urbana.
7. Conform Avizului Companiei Municipale de Iluminat Public cu Nr. 814/23.03.2023 se permite desfiintarea constructiilor existente , cu luarea masurilor de protectie a cladirilor invecinate si construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime D+P+1E.

Pe str. Cetatua, reseaua de iluminat public este de tip LES cu dublu cablu ACYY 3x35+16, protejat in tub flexibil riflat din PVC. Stalpii ornamentali sunt echipati cu corpuri de iluminat. Sistemul de iluminat este administrat de Compania Municipala Iluminat Public Bucuresti SRL.

Reteaua de iluminat public existenta pe str. Cheile Orzei, este de tip LEA TYIR, montata pe stalpi J.T. din beton cu H=8 m, in administrarea E-Distributie Muntenia S.A. Stalpii administrati de E-Distributie Muntenia sunt echipati cu console si corpuri de iluminat, acestea fiind in administrarea Companiei Municipale Iluminat Public Bucuresti SRL.

In zonele aferente lucrarilor de extindere retea electrica si bransament pentru alimentarea cu energie electrica a imobilului, nu sunt retele electrice subterane de iluminat public.

## 2.5 *Probleme de mediu*

Pentru viitor se propune conservarea si imbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

## 3 **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### 3.1 *Concluzii ale studiilor de fundamentare*

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

Investitia se afla intr-o zona destinata locuirii atat cu blocuri de locuinte cat si cu case preponderent dezvoltate la calcanele imobilelor vecine, generand astfel constructii intr-un regim cuplat. Frontul generat de aceste imobile este unul discontinuu pe strada unde are loc investitia, Strada Cheile Orzei. Deschiderea la stradă a terenului este una de 12,55 m, spre zona posterioara acestuia, ajungand la 12,85 m. Investitia propusa se alipeste la calcanul situat la limita laterala sudica, respectand astfel tipologia zonei studiate si totodata valorificand suprafata terenului.



### 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

- Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință UTR L1a –**locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan. Terenul este inclus in zona fiscala B.**

- **Utilizări admise:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

- **Utilizari admise cu conditionari:**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construita;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, creste, invatamant, culte, sport- intretinere- in baza P.U.D. aprobat;
- în zonele de lotizări constituite care cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare.

- **Utilizari interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;



- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 posturi;
- spălătorii chimice;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:**

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim admis = 45%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 1,3 mp ADC/mp teren

**ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

**H<sub>max</sub> = P+2E+M**, se admite mansardarea cladirilor existente avand sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim 60% din aria construita la sol a cladirii.

**Indici si indicatori urbanistici existenti:**

**S teren = 294mp**

**S construită C1 = 88 mp**

**S construită C2 = 9 mp**

**S construita = 97 mp**

**S construită desfășurată = 97 mp**

**P.O.T. existent = 33%**

**C.U.T. existent =0.33 mp ADC/mp teren**

**3.3 DESCRIERE SOLUȚIE**

\_\_\_\_\_ solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare și fata de aliniament, accesuri auto și pietonale și conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii efectuării lucrărilor pentru investita „Desființare construcții existente și construire locuință unifamilială P+1E, anexă, împrejmuire teren și racorduri/branșamente” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei.

**Circulații și accese:**

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Stada Cheile Orzei, situată în partea estică a imobilului. Strada Cheile Orzei este o stradă de categoria a III-a și are un gabarit care variază între 6.95 și 10.11 m. Aceasta se conectează în partea nordică cu Strada Calea Apeductului și în partea sudică cu Strada Cetatuia.

**Staționarea autovehiculelor**

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare s-a stabilit conform prevederilor din Anexa 1 la H.C.G.M.B 66/2006. Imobilul va dispune de două locuri de parcare de 12,5 mp, ambele situate pe parcela.



**Indici si indicatori urbanistici propuși:**

**S teren = 294 mp**

**S construită maximă = 125,50mp**

**S construită desfășurată maximă = 251,00 mp**

**P.O.T. propus = 42,70%**

**C.U.T. propus = 0,86 mp ADC/mp teren**

**S spatii verzi = 30% (spatii verzi la sol, terase verzi si dale inierbate)**

**Rh max =S+ P+1E (H max cornișă = 7 m; H max coamă = 9 m;**

**Locuri de parcare = 2 la sol, 25mp**

Indici si indicatori urbanistici				
	EXISTENT	Conform PUZ Coordonator Sector 6	PROPUS	
Funcțiune	Curti constructii	UTR L1a - locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan	Locuinta unifamiliala S+P+1E	U.M.
S teren	294.00	294.00	294.00	mp
POT	33%	45%	42.70%	
CUT	0.33	1.3	0.86	
Rh propus	P	P+2E+M (11m)	S+P+1E(H max coama=9 m, H max cornisa=7m)	
SC max	97.00	132.3	125.50	mp
SCD max	97.00	476.28	251.00	mp
Locuri de parcare	-	-	2 la sol-25mp	mp
S spatii verzi	-	30%- 88.2 mp	89.17-30,3%(spatiu verde la sol)	

Data,  
MARTIE 2024

Sef de proiect:  
urb. Dan Simion

**ROMÂNIA**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 756/73C din 01.09 2022

**ÎN SCOPUL:** desființare construcții existente, construire locuință cu regim de înălțime S+P+1E, bransamente și racorduri la utilități și refacere împrejurimi teren.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_ - \_ , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ , etaj \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. **32880** din **27.07.2022** , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , str. **Cheile Orzei** nr. **29** , bloc \_ - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ - \_ , ap. \_ - \_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate. În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autentificat de notarul public Atanasiu Dragoș-Claudiu-Eronim sub nr. 1029/08.10.2020 și a Extrasului de Carte funciară nr. 84757/26.07.2022, \_\_\_\_\_ soți, dețin imobilul (locuință - număr cadastral 208519-C1 și teren în suprafață de 300 mp - suprafața măsurată de 294 mp, număr cadastral 208519 - număr cadastral vechi 3649) situat în str. Cheile Orzei nr. 29. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 208519 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 14219) cu Încheierile nr. 81017/09.10.2020 (convenție) și nr. 72478/13.07.2021 (notare actualizare informații tehnice privind modificare suprafață și evidențiere construcție C1).

**Atenție:** În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 84757/26.07.2022, la capitolul „Date referitoare la construcții”, este menționată **construcție anexă în suprafață de 9 mp - număr cadastral 208519-C2, ca fiind deținută fără acte.**

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 300 mp – suprafața măsurată de 294 mp.

**Se solicită:** desființare construcții existente, construire locuință cu regim de înălțime S+P+1E, bransamente și racorduri la utilități și refacere împrejurimi teren.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate și construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+1E, având următorul regulament de construire:

- la est, spre stradă, în aliniere cu construcția învecinată de la nr. 27 din str. Cheile Orzei;
- la sud, cuplată pe lungimea calcanului construcției de la nr. 27 din str. Cheile Orzei, apoi retras la cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita de proprietate;
- la nord, la cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita de proprietate;
- la vest, la cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** metri față de limita de proprietate.

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

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

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

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 împrejuririi terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 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 provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

•**Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 8, alin. (4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

•**Notă (2):** Conform Legii nr. 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 branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

•**Notă (3):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

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

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

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

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

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. 756/73C din 01.09. 2022

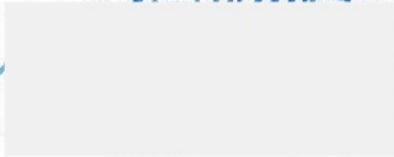
de la data de 01.09.2023 până la data de 31.08.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

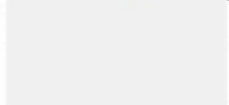
PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,



Data prelungirii valabilității: 03.08.2023  
Achitat taxa de 2,40 lei, conform O.P./Chitanței nr. 709185193 din 02.08.2023  
Transmis solicitantului la data de 21.11.2023 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 32880 din 27.07.2022



Handwritten signature in blue ink at the bottom left of the page.



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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

alimentare cu energie termică

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare (dacă este cazul);

expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  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,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARC [REDACTED] NTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Popescu

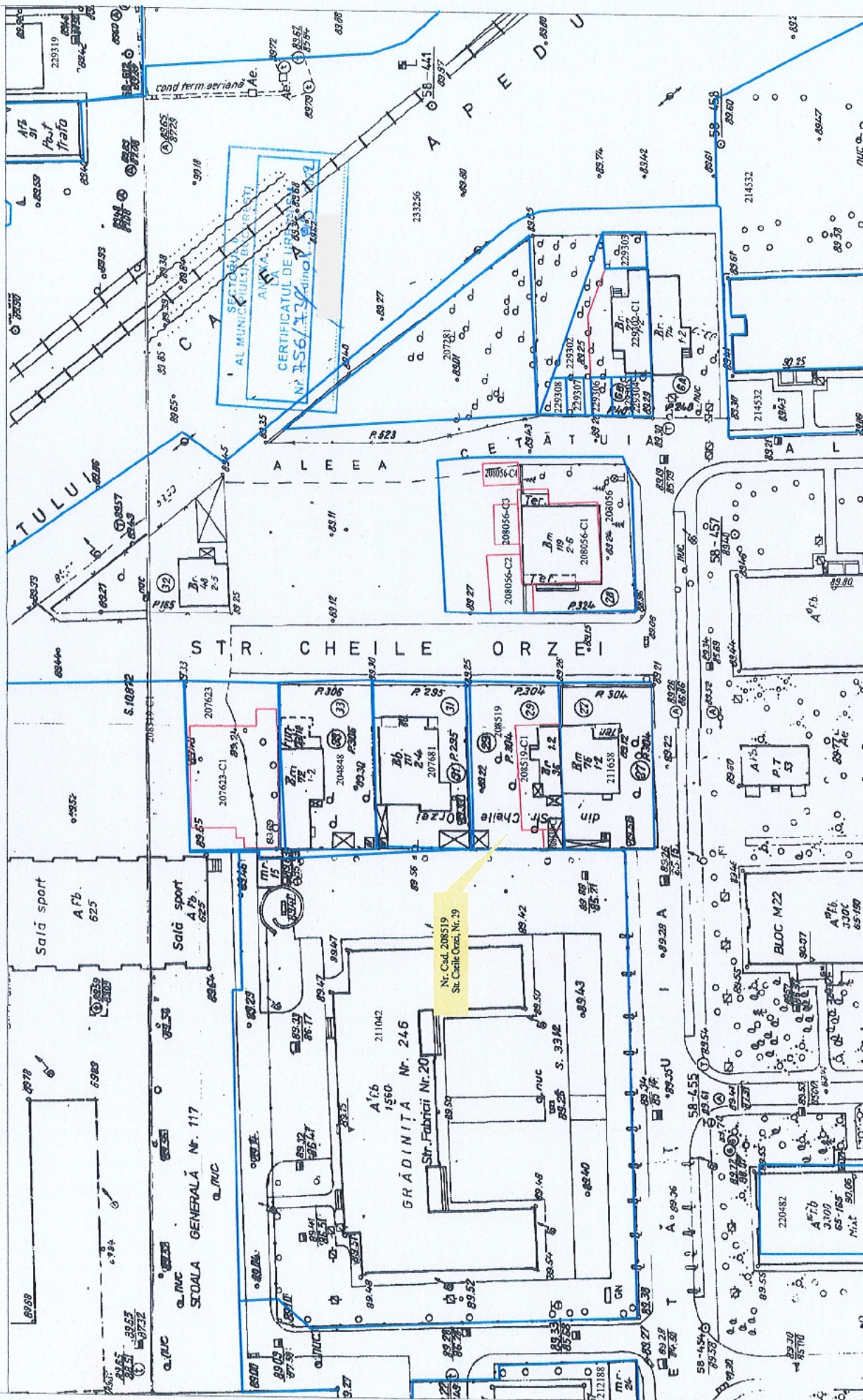
Achitat taxa de  8,00  lei, conform Chitanței nr.  78256  din  27.07.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  21.08.2023

Nr. înreg. **32880** din **27.07.2022**



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Cheile Orzei, Nr. 29, Sector 6, Bucuresti



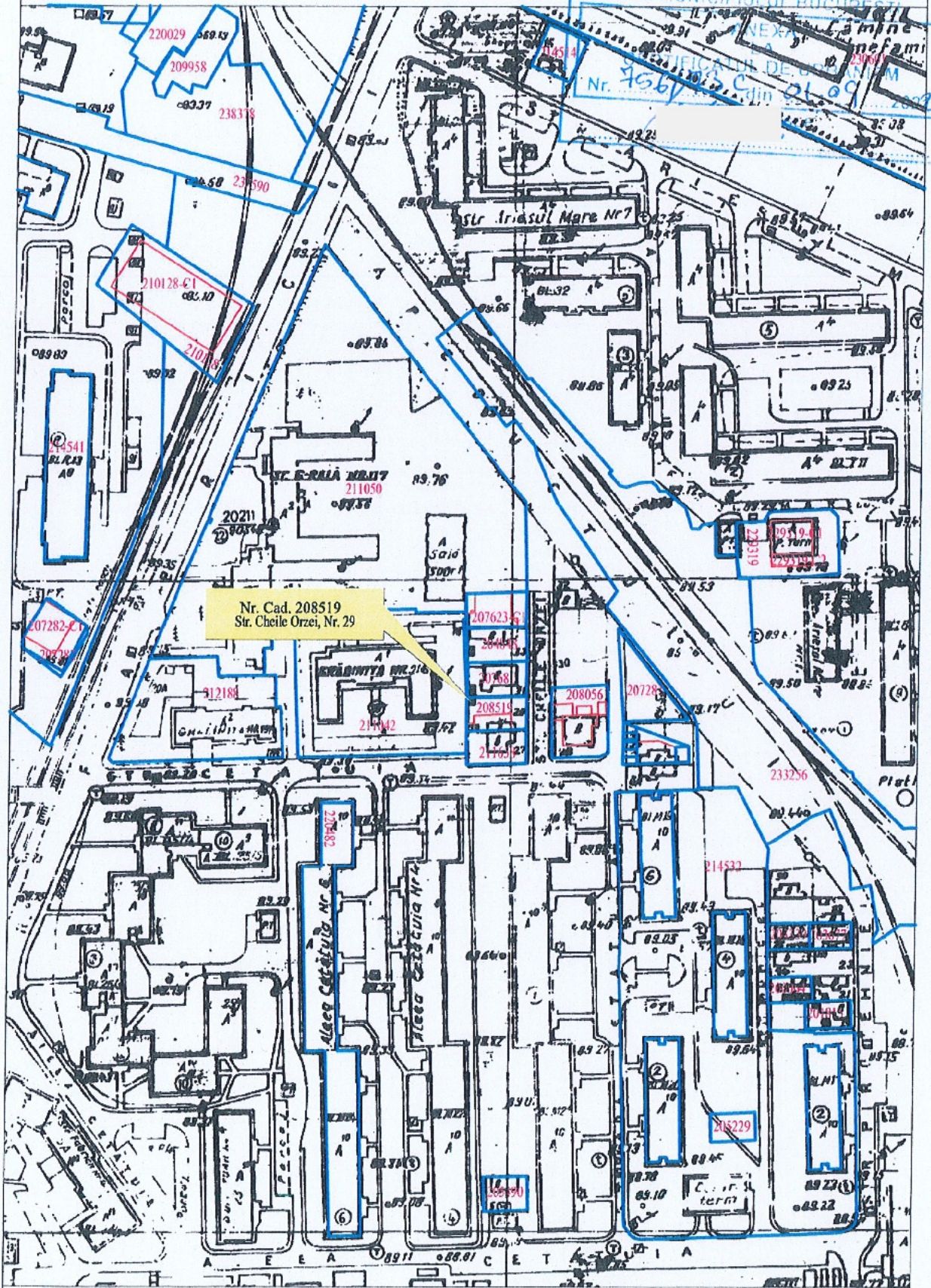
Documentatii cadastrale avizate:  
 Construcii inregistrare in sistemul  
 integrat de cadastru si carte funciara

FILIPOIU VALENTIN  
 EXECUTANT  
 ing. Filipoiu Valentin

Data: Februarie 2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat  
in Str. Cheile Orzei, Nr. 29, Sector 6, Bucuresti



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

Data: Februarie 2022

FILIPOIU  
VALENTIN

ing. FILIPOIU VALENTIN  
ing. VALENTIN ing. ANCIPI  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA  
RO-B-F-NR. 1759/26.03.2016  
CATEGORIA A  
2022-02-23 16:16:02.00

Executant,  
ing. Filipoiu Valentin