

PLAN URBANISTIC DE DETALIU in scopul - CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT - CORP C1 - REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CU REGIM DE INALTIME S-P-2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI DESFIINTARE CORP C2 in Municipiul Bucuresti, sector 6, strada Rasaritului, nr. 51A, CF 215169



**LIMITE**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA RETRAGERII MINIME - AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA ALINIAMENT PROPUIS

**ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONA STUDIATA**

M2 - ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE FOARTE INALTE

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUMURI
- SFATII VERZI CU ROL DE PROTECTIE - PROPUNERE
- TROTUAR AFERENT DRUMURILOR PUBLICE - PROPUNERE

**AMPLASAMENT STUDIAT**

- CONSTRUCTIE PROPUSA
- ALEI CIRCULATIE PIETONALA IN INCINTA
- ZONA PARCARE AUTO IN INCINTA - DALE INIERBATE - CU RESPECTAREA H.C.G.M.B. nr. 66/06.06.2006 si H.C.L. Sector 6 nr. 167/28.06.2022
- SPATII VERZI CU ROL AMBIENTAL - IN INCINTA

**ALTE SIMBOLURI**

- ZONA PROPUSA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE STR. BUDIENI
- COTE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

**Parcela 1(Cc)**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de sfontur	X [m]	Y [m]	Lungimi latitud (D) [m+1]
14	326082.824	581514.343	2.138	
A1	326082.824	581514.343	0.191	
16	326082.013	581516.328	6.726	
A2	326079.675	581522.636	2.298	
A3	326081.671	581523.316	3.619	
A4	326085.324	581524.385	1.790	
36	326084.792	581526.094	0.198	
34	326084.733	581526.283	2.092	
A5	326086.715	581526.951	6.736	
37	326084.157	581531.182	3.531	
A6	326081.209	581531.239	2.972	
A7	326078.639	581528.747	11.515	
A8	326069.602	581528.174	1.466	
p6	326067.220	581523.584	25.469	
p14	326061.117	581522.240	1.431	
p15	326082.368	581501.542	6.367	
p16	326087.739	581504.998	10.560	

Si(Cc)=289.52mp P=89.024m

**Parcela(C1)**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de sfontur	X [m]	Y [m]	Lungimi latitud (D) [m+1]
A2	326081.209	581531.239	2.972	
A7	326078.639	581528.747	11.513	
A8	326084.562	581524.174	3.753	
20	326070.433	581520.924	3.902	
1	326073.837	581522.828	1.402	
e	326074.489	581521.589	2.023	
d	326078.314	581522.577	1.393	
c	326075.665	581523.812	3.254	
b	326090.637	581528.470	2.872	
31	326093.021	581527.921	3.781	

Si(C1)=57.15mp P=39.215m

**Parcela(C2)**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de sfontur	X [m]	Y [m]	Lungimi latitud (D) [m+1]
34	326034.792	581526.094	3.650	
e	326031.345	581524.988	1.762	
A3	326031.870	581523.316	3.636	
A4	326035.324	581524.385	1.735	

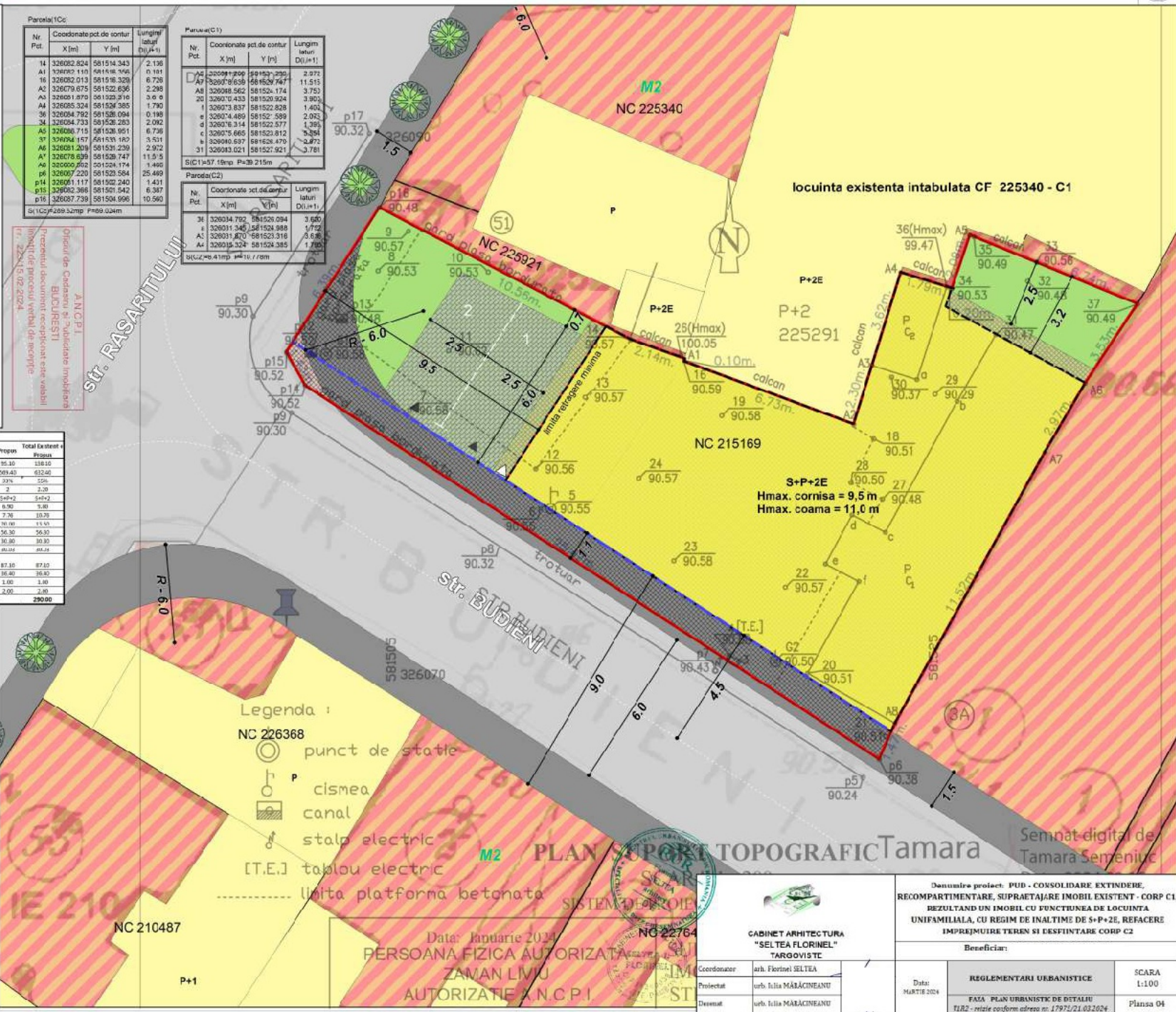
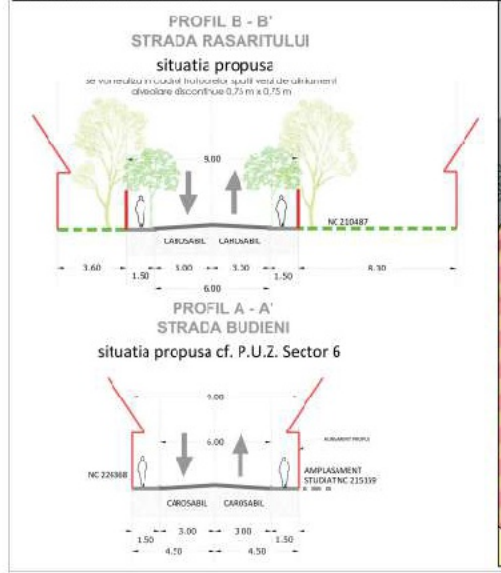
Si(C2)=6.41mp P=10.779m

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
BUCURESTI  
Prezentul document reprezinta o copie a planului  
inregistrat la nr. 22/15.02.2024.

**SILANII TERITORIALI PE PARCELA STUDIATA**

Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare - MZ Coordonator Sector 6

	Existent	Propus	Total Existent + Propus	
Suprafata construita (sc - mp)	0.00	85.10	158.10	
Suprafata desfasurata (sd - mp)	15.00	569.40	632.40	
P.U.Z.	30%	23.726	22%	256
C.U.Z.	0.21	2	2.20	
H maxia	S+P+2NIVELURI	Farlat	S+P+2	S+P+2
H cornusafatis	-	2.18	6.90	9.80
H max. (cl)	-	3.08	7.38	10.28
Spatii verzi pe sol natural (sv)	-	70.00	11.53	-
Spatii verzi pe sol natural (sv)	-	56.30	56.30	-
Dale inierbate / zona stationare auto in incinta (imp)	-	36.80	36.80	-
Suprafata totala spatii verzi (%)	-	40.02	40.24	-
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	87.10	87.10	-
Suprafata propusa pentru extindere modernizare drumuri (mp)	-	36.40	36.40	-
Ar. scuti locale estimate	-	1.00	1.00	-
Ar. scuti de parcare estimate	-	2.00	2.00	-
<b>TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT - CF 215169 (mp)</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>	<b>290.00</b>	



Data: Ianuarie 2024  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA  
ZAMAN LIVIU  
AUTORIZATIE AN C.P.I.

**CABINET ARHITECTURA "SELTEA FLORINEL" TARGOVISTE**

Coordonator: arh. Florinel SELTEA  
Proiectat: urb. Felia MARACINEANU  
Desenat: urb. Felia MARACINEANU

Denumire proiect: P.U.D. - CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT - CORP C1, REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CU REGIM DE INALTIME DE S+P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI DESFIINTARE CORP C2

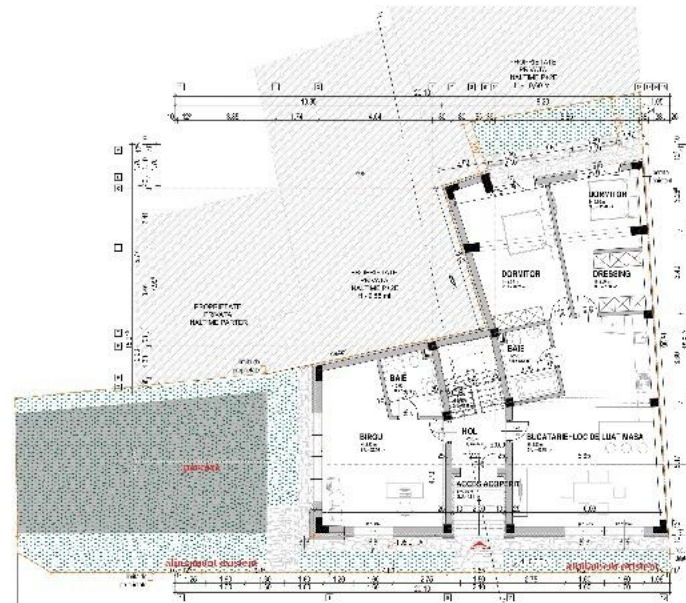
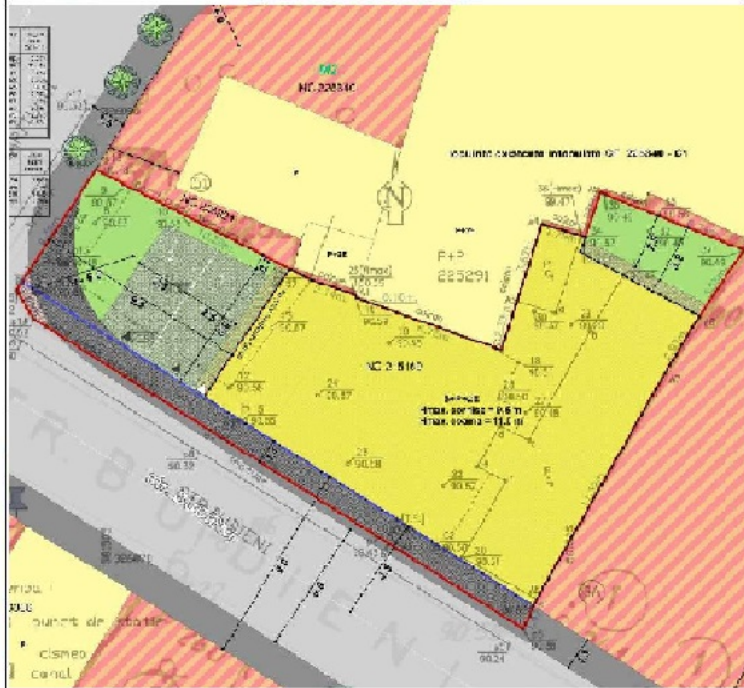
Beneficiar:

REGLEMENTARI URBANISTICE	SCARA L:100
FASA PLAN URBANISTIC DE DETALIU TLR2 - retele conform adresa nr. 17975/21.03.2024	Planşa 04

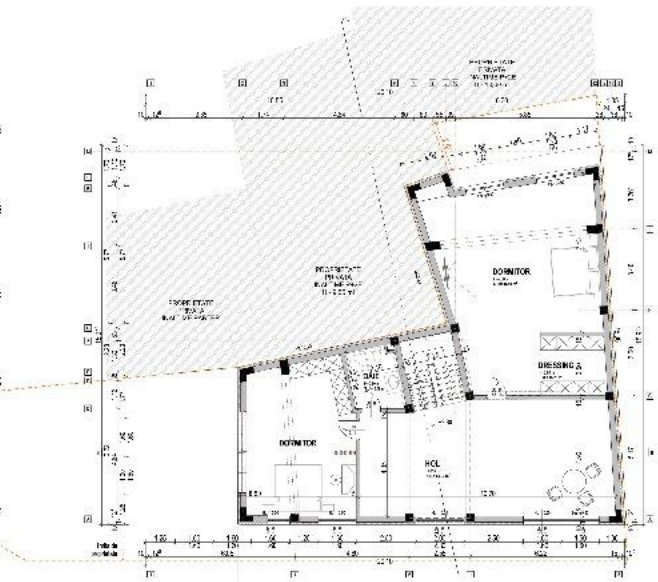
Data: MARTIE 2024



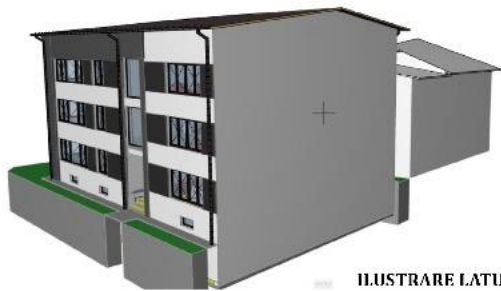
PLAN URBANISTIC DE DETALIU in scopul - CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT - CORP C1 - REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CU REGIM DE INALTIME S-P-2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI DESFIINTARE CORP C2 in Municipiul Bucuresti, sector 6, strada Rasaritului, nr. 51A, CF 215169



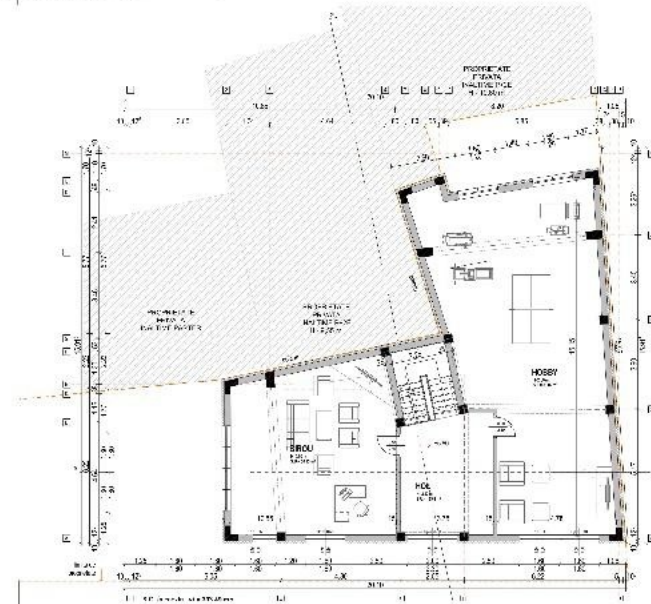
PLAN PARTER



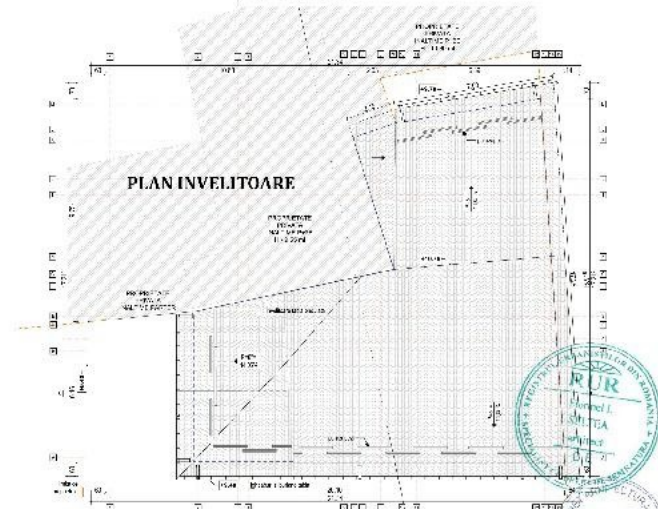
PLAN ETAJ 1



ILUSTRARE LATURA ESTICA



PLAN ETAJ 2



PLAN INVELITOARE



ILUSTRARE LATURA SUDICA

<p>Denumire proiect: P101 - CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT - CORP C1, REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CU REGIM DE INALTIME DE SI P 2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN SI DESFIINTARE CORP C2</p>			
<p><b>CABINET ARHITECTURA "SELEA FLORINEL" TARGOVISTE</b></p>		<p>Beneficiar: _____</p>	
Coordonator:	arb. Florinel ALEILA	Data:	MARTIE 2021
Proiectant:	urb. Iulia MARACINDANI	<p><b>ILUSTRARE DE TEMA</b> SCARA -</p>	
Desenat:	urb. Iulia MARACINDANI		
<p>Plan: P101 - PLAN URBANISTIC DE DETALIU</p>		<p>Plan: 04A</p>	

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

În scopul

**“CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE  
IMOBIL EXISTENT – CORP C1 – REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE  
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S-P-2E, REFACERE  
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI DESFIINȚARE CORP C2”**

în Municipiul București, sector 6, str. Răsăritului, nr. 51A, CF 215169

*V1R2 – revizie conform adresa nr. 17975/21.03.2024*

## MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL: **SC AIM MAPPING DESIGN SRL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: **CABINET ARHITECTURA “SELTEA FLORINEL”  
TARGOVISTE**

COORDONATOR URBANISM: **arh. Florinel Seltea**

ELABORAT / REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**





## CUPRINS

1. INTRODUCERE .....	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	4
3. PROPUNERI URBANISTICE .....	6
4. CONCLUZII .....	10

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PUD în scopul – ”CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT – CORP C1 – REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S-P-2E, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI DESFIINȚARE CORP C2”**
- Suprafață totală măsurată amplasament = 290,0 mp
- Beneficiar: [REDACTAT]
- Proiectant general: **S.C. AIM MAPPING DESIGN S.R.L.**
- Proiectant de specialitate urbanism: **CABINET DE ARHITECTURA ”SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PUD în scopul – ”CONSOLIDARE, EXTINDERE, RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT – CORP C1 – REZULTÂND UN IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S-P-2E, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI DESFIINȚARE CORP C2”**, pentru amplasamentul proprietate privată situat în Municipiul București, sector 6, strada Răsăritului, nr. 51A, nr. CF 215169.

Suprafață totală măsurată amplasament = **290,0 mp**, intravilan, categoria de folosință CC – curți – construcții. Amplasamentul are o suprafață construită totală = **63,0 mp**, compusă din două corpuri de construcții C1 – locuință unifamilială nr. 215169 și C2 – construcție anexă nr. 215169, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 215169.

Prin prezenta documentație se reglementează condițiile de amplasare a clădirii în raport cu limitele de proprietate, caracteristicile volumetrice ale clădirii, echiparea tehnico – edilitară, circulațiile carosabile și pietonale din incintă și accese.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- P.U.Z. Coordonator Sector 6, Municipiul București, întocmit de ALTER EGO CONCEPT SRL, având Avizul Arhitectului Șef nr. 51/2016;
- Certificatul de Urbanism nr. 3/1R din 03.01.2023;
- Planurile cadastrale sc. 1:1000 aferente intabulării în cartea funciară;
- Studiul geotehnic aferent documentației prezentate;
- Elemente de recunoaștere ale terenului.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație are suprafața de 298,0 mp conform actului de proprietate, respectiv suprafața de 290,0 mp conform măsurătorilor din teren și se află în proprietatea beneficiarului [REDACTAT]

Acesta se află situat în partea de sud a sectorului 6 din Municipiul București, în partea de nord a cartierului Drumul Taberei, în proximitatea căii ferate dezafectate și str. Liniei și are următoarele vecinătăți:

- Nord: proprietăți private – NC 225921, respectiv NC 225340;
- Sud: domeniu public local – str. Budieni;
- Est: proprietate privată FNC;
- Vest: domeniu public local NC 243836 str. Răsăritului.

### 2.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### ▪ Regimul juridic

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație are suprafața de 298,0 mp conform actului de proprietate, respectiv suprafața de 290,0 mp conform măsurătorilor din teren și se află în proprietatea beneficiarului [REDACTAT]

Terenul studiat se află în intravilan, categoria de folosință curți – construcții. Conform P.U.Z. sector 6, Municipiul București, parcela studiată este amplasată în U.T.R. **M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.**

Terenul se află sub incidența zonei de protecție a căii ferate, de 50,0 m din axul acesteia, conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, Municipiul București. De asemenea, este afectat de circulații prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al Comisiei de Circulație – P.M.B.

#### ▪ Regimul economic

În prezent, conform Extrasului de Carte Funciară nr. **215169**, terenul este identificat cu nr. Cadastral 215169, este ocupat cu construcții, are o suprafață totală măsurată de 290,0 mp și are categoria de folosință curți – construcții.

Pe amplasament se află 2 construcții existente, astfel:

- Corp C1 nr. Cad. 215169 – locuință unifamilială în suprafață de 57,0 mp;
- Corp C2 nr. Cad. 215169 – construcție anexă în suprafață de 6,0 mp.

#### ▪ Regimul tehnic

Acesta se află situat în partea de sud a sectorului 6 din Municipiul București, în partea de nord a cartierului Drumul Taberei, în proximitatea căii ferate dezafectate și str. Liniei.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, Municipiul București, parcela studiată este amplasată în **U.T.R. M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.**

Indicatori urbanistici conform P.U.Z:

- P.O.T. max = 70%
- C.U.T. max = 3,0

Bilanț teritorial existent:

BILANT SUPRAFETE SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT NC 215169				
		S(mp)	POT (%)	CUT
NC 215169	M2 - ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14 NIVELURI CU ACCENTE FOARTE INALTE, din care:	290		
	- suprafata construita	63	21.72	0.22
	- suprafata construita desfraturata	63		

#### ▪ Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este constituit dintr-o parcel de colt, are o formă geometrică neregulată, având 2 laturi către stradă iar suprafața este plată. Cea mai lungă latură măsoară 26,9 m la str. Budieni.

#### ▪ Căi de comunicație

Accesul auto și pietonal se realizează pe latura vestică a amplasamentului, din str. Răsăritului, măsurând un profil transversal de 9,0 m, fiind o strada de categoria III.

Amplasamentul studiat se învecinează și cu str. Budieni, pe latura sudică, măsurând un profil transversal de 6,8 m măsurat în dreptul proprietății. Strada Budieni este de categoria III de folosință.

#### ▪ Caracterul zonei – aspectul architectural – urbanistic, fond construit existent

Zona este caracterizată de utilizarea mixtă din punct de vedere funcțional a terenurilor din vecinătatea amplasamentului studiat. Se remarcă îmbinarea de funcțiuni precum instituțiile publice și



serviciile cu locuirea de tip unifamilial și colectiv așa cum rezultă din parcelarul unde se află situate amplasamentul.

Planul parcelar cu locuințe unifamiliale datează de sfârșit de secol XIX, început de secol XX, așa cum reiese din hărțile istorice de la 1895 respectiv de la 1911 – Planurile Institutului Geografic al Armatei.

Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă dar și parcele pe care accesul se realizează printr-un drum de servitute iar suprafețele variază între 100,0 mp pentru parcelele pe colț și 330,0 mp (suprafețe rezultate din urma intabulărilor din vecinătatea amplasamentului studiat).

Aspectul arhitectural general al zonei este unul fragmentat, în care se îmbină locuințe de tip Parter sau P+1E specifice zonei de periferie a zonei cu plan dreptunghiular având latura mica la stradă (fig. 1) și locuințe unifamiliale dezvoltate recent de P+1/P+2E care se remarcă prin arhitectura necaracteristică zonei (fig.2).



fig. 1



fig. 2

#### ▪ Echipare tehnico – edilitară

Amplasamentul beneficiază de toate echipamentele tehnico – edilitare publice: alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

### 3. PROPUNERI URBANISTICE

#### 3.1. DATE DESPRE INVESTIȚIE

Investiția solicitată presupune consolidare, extindere, reconfigurare, supraetajare imobil existent – corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime S+P+2E, refacere împrejmuire teren și desființare corp C2. Astfel că, pe suprafața totală măsurată de 290,0 mp (intravilan), se va realiza o locuință unifamilială, o zonă destinată parcării auto în incintă (conform prevederilor HCGMB nr. 66/2006) și spații verzi amenajate perimetral.

Lucrările de amenajare ale imobilului se vor realiza unitar, cu respectarea prevederilor regulamentului pentru U.T.R. M2, conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, Municipiul București.

## 3.2. OPERAȚIUNI URBANISTICE PROPUSE

Conform planșei 03.Reglementări Urbanistice aferente prezentei documentații, clădirea - C1 rezultată în urma lucrărilor de consolidare, extindere, re compartimentare și supraetajare se va alinia la **aliniamentul propus** de la str. Budieni. Suplimentar, pe amplasament se vor amenaja 2 locuri de parcare și spații verzi amenajate în incintă, realizate perimetral.

### ▪ **Capacitate, suprafețe propuse**

Indicatori urbanistici propuși:

S construită propusă = 158,10 mp

S desfășurată propusă = 632,40 mp

### ▪ **Principii de compoziție**

Conform planșei 03.Reglementări Urbanistice aferente prezentei documentații, clădirea - C1 rezultată în urma lucrărilor de consolidare, extindere, re compartimentare și supraetajare se va alinia la **aliniamentul propus** la str. Budieni iar față de str. Răsăritului aceasta se va retrage astfel încât să se alinieze cu clădire învecinată, cu aproximativ 12,60 m. Față de limita de proprietate laterală – est clădirea păstrează alipirea la aceasta iar față de limita posterioară clădirea se va retrage cu minimum 3,20 m.

Regimul de înălțime propus este de **S-P-2E**, atingând o înălțime maximă de **14,0 m la coamă** și de **12,0 m la cornișă**.

Accesul pietonal și auto se va realiza direct din str. Răsăritului, pe latura de vest a amplasamentului. Accesul auto în curte se va realiza prin amenajarea unei platforme betonate înierbate care să permită parcare a două autoturisme din categoria M1.

### ▪ **Regimul de construire**

Conformarea clădirii rezultate pe parcel este determinate de contextual construit adiacent, astfel:

- Regimul de înălțime propus este de **S-P-2E**, atingând o înălțime maximă de **14,0 m la coamă** și de **12,0 m la cornișă**.
- **P.O.T. max. cf. P.U.Z. Sector 6 = 70%**
- **C.U.T. max. cf. P.U.Z. Sector 6 = 2.8**



▪ **Bilanț teritorial propus**

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare - PUZ Coordonator Sector 6	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata construita (sc - mp)	-	63.00	95.10	158.10
Suprafata desfasurata (sd - mp)	-	63.00	569.40	632.40
P.O.T.	70%	21.72%		70%
C.U.T.	3.00	0.21		2.80
Rh maxim	S+P+2 NIVELURI	Parter	S+P+2	S+P+2
H cornisa/atic	-	2.10	6.90	9.00
H max. (m)	-	3.00	7.76	10.76
Spatii verzi pe sol natural (%)		-	13.50	13.50
Spatii verzi pe sol natural (mp)		-	39.10	39.10
Dale inierbate / zona stationare auto in incinta (mp)	realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajare a unui spatiu verde cu suprafata de cel puțin	-	46.60	46.60
Suprafata totala spatii verzi (%)	20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului	-	29.55	29.55
Suprafata totala spatii verzi (mp)		-	85.70	85.70
Suprafata propusa pentru cedare modernizare drum (mp)		-	36.40	36.40
<b>TOTAL AMPLASAMENT STUDIAT - CF 215169 (mp)</b>		<b>290.00</b>	<b>-</b>	<b>290.00</b>

▪ **Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Datorită faptului că pe amplasament se menține construcția C1 pentru consolidare, extindere, recompartimentare și supraetajare, se vor păstra și integra elementele constructive existente ale construcției.

Prin volumetrie, conformare și amplasare, clădirea propusă nu crează inconvenient pentru construcțiile învecinate, integrându-se în contextual existent din punct de vedere volumetric cât și al funcțiunii care se va menține – locuință individuală.

Prin soluția propusă se dorește ocuparea terenului în cel mai eficient mod, ca și poziționare și orientare, accesibilitate, ținând cont de indicatori urbanistici prevăzuți prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Funcțiunea dorită și implicit, cea menținută – locuire nu vor avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, propunerile de amenajare vor aduce plus valoare țesutului de locuințe din vecinătate.

Propunerile de dezvoltare vor ține cont de regimul de circulații prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare fiind stabilit prin avizul de specialitate al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B și vor ține cont de prevederile din avizul tehnic C.N.C.F. "C.F.R."S.A. deoarece amplasamentul studiat intră sub incidența zonei de protecție a căii ferate dezafectate, din partea de nord a acestuia.

▪ **Organizarea circulației, parcaje, accese auto**

Accesul auto se va realiza din str. Răsăritului, pe latura de vest a amplasamentului iar autovehiculele se vor parca în incintă, pe o platformă betonată înierbată. Se vor amenaja 2 locuri de parcare.

Accesul pietonal se va realiza din str. Răsăritului, pe latura de vest a amplasamentului, printr-o alee pietonală adiacentă platformei de parcare. Aleea va face legătura dintre poarta de acces în curtea imobilului și accesul în locuință.

▪ **Valorificarea cadrului natural, sistematizare verticală**

Terenul studiat este plan pe toată suprafața astfel că nu sunt necesare lucrări de terasare a terenului.

Spațiile verzi sunt propuse perimetral limitei de proprietate, în incintă și vor fi amenajate cu vegetație cu specific local, arbori și arbuști de dimensiuni medii, precum: Magnolia, Euonymus microphyl - Aureovariegata, Gutui Japonez, Caprifoi, Liliac, Arțar Japonez, etc.

▪ **Asigurarea echipamentelor tehnico – edilitare**

Alimentare cu energie electrică – în prezent există bransament la rețeaua publică electrică astfel că și noua locuință va beneficia de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apă și canalizare – se vor asigura prin record la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare existent în zonă.

Alimentarea cu agent termic – încălzirea spațiilor se va asigura prin central termică proprie.

Alimentarea cu gaze - se va asigura prin record la rețeaua publică de distribuție gaze naturale, existent în zonă.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor – deșeurile vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat în interiorul parcelei, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

▪ **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Amplasamentul studiat este constituit dintr-un teren construit, în afara zonelor natural protejate sau a cursurilor de ape, într-un țesut constituit din locuințe individuale.

Destinația construcției rezultate – locuință unifamilială, nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate, provenite din procesul de întreținere igienico – sanitară a imobilului vor fi dirijate prin instalații sanitare spre canalizarea publică existent la nivelul străzilor publice și nu va elibera poluanți în mediul înconjurător.

Apele meteorice de pe acoperiș și de pe aleile betonate din incintă vor fi dirijate către spațiile verzi amenajate în incintă.

Astfel că, prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

▪ **Lucrări necesare organizării de șantier**

Organizarea de șantier va fi amplasată pe un perimetru restrâns, în proximitatea obiectivului.

Se va amenaja o platformă impermeabilizată pentru depozitarea temporară a materialelor de construcții. Pe amplasament nu se vor amplasa stații de betoane, aprovizionarea cu betoane se va realiza din stații de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

## 4. CONCLUZII

### ▪ Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse contribuie la dezvoltarea zonei și îmbunătățirea aspectului urban general. Din punct de vedere funcțional, investiția respectă specificul zonei – zonă cu parcelar de locuințe individuale.

Materializarea propunerilor prezentei documentații vor păstra destinația actuală a imobilului analizat – cea de locuință și nu va perturba activitățile existente în zonă.

### ▪ Punct de vedere al elaboratorului

Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru investiție, se va valorifica în mod optim terenul analizat asigurându-se în același timp vecinătățile corecte, în condiții optime de vizibilitate și orientare.

Prin prezenta documentație se reglementează condițiile de amplasare a clădirii în raport cu limitele de proprietate, caracteristicile volumetrice ale clădirii, echiparea tehnico – edilitară, circulațiile carosabile și pietonale din incintă și accese.

PROIECTANT DE SPECIALITATE,

**CABINET ARHITECTURĂ „SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE**



Coordonator urbanism,

**Arh. Florinel SELTEA**

Elaborat,

**Urb. Iulia MĂRĂCINEANU**



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

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 3/IR din 03.01.2023

**ÎN SCOPUL:** consolidare, extindere, reconfigurare, supraetajare imobil existent - corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren și desființare corp C2.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul \_\_\_\_\_ / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ scara **A**, etaj \_\_\_\_\_, ap. **31**, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **54811** din **06.12.2022**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **Răsăritului** nr. **51A**, 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 autenticat de notarul public Năzare Violeta sub nr. 1258/05.08.2019 - intabulat în Cartea funciară nr. 215169 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 87821) cu Încheierea nr. 65888/06.08.2019 (convenție), \_\_\_\_\_, dețin imobilul (construcții: locuință - număr cadastral 215169-C1, magazie - număr cadastral 215169-C2 și teren în suprafață de 298 mp - suprafața măsurată de 290 mp, număr cadastral 215169 - număr cadastral vechi 3512) situat în str. Răsăritului nr. 51A.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 298 mp - suprafața măsurată de 290 mp.

**Se solicită:** consolidare, extindere, reconfigurare, supraetajare imobil existent - corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime S+P+2E, refacere împrejurire teren și desființare corp C2.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren. Imobilul se află în zona fiscală **C**.

**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 prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

**Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.**

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente - corp C2 și construcție neautorizată P+1E, cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Dacă expertul tehnic stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată structura de rezistență a clădirii, se permite realizarea lucrărilor de consolidare, extindere, reconfigurare și supraetajare imobil existent - corp C1, cu regim de înălțime parter, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială având un regim final de înălțime S+P+2E, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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: spre stradă împrejurirea va 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 parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejurirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejurirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

(5)



Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

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

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

**Notă (1):** 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. 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; acord notarial proprietari imobile învecinate – pentru construcții noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

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

alimentare cu energie electrică - S.C. 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

*Alte avize / acorduri:*

aviz de conformitate

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

aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

*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 expert tehnic atestat;  studiu de însorire;  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;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**CIPRIAN CIUCU**

**DEMIREL SPIRIDON**

**ARHITECT ȘEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**  
Întocmit 2 ex.: **arh. George-Valentin Buch**

Achitat taxa de 8,00 lei, conform C.A.A. nr. 79077 din 06.12.2022  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 05.01.2023

Nr. înreg. **54811** din **06.12.2022**



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.

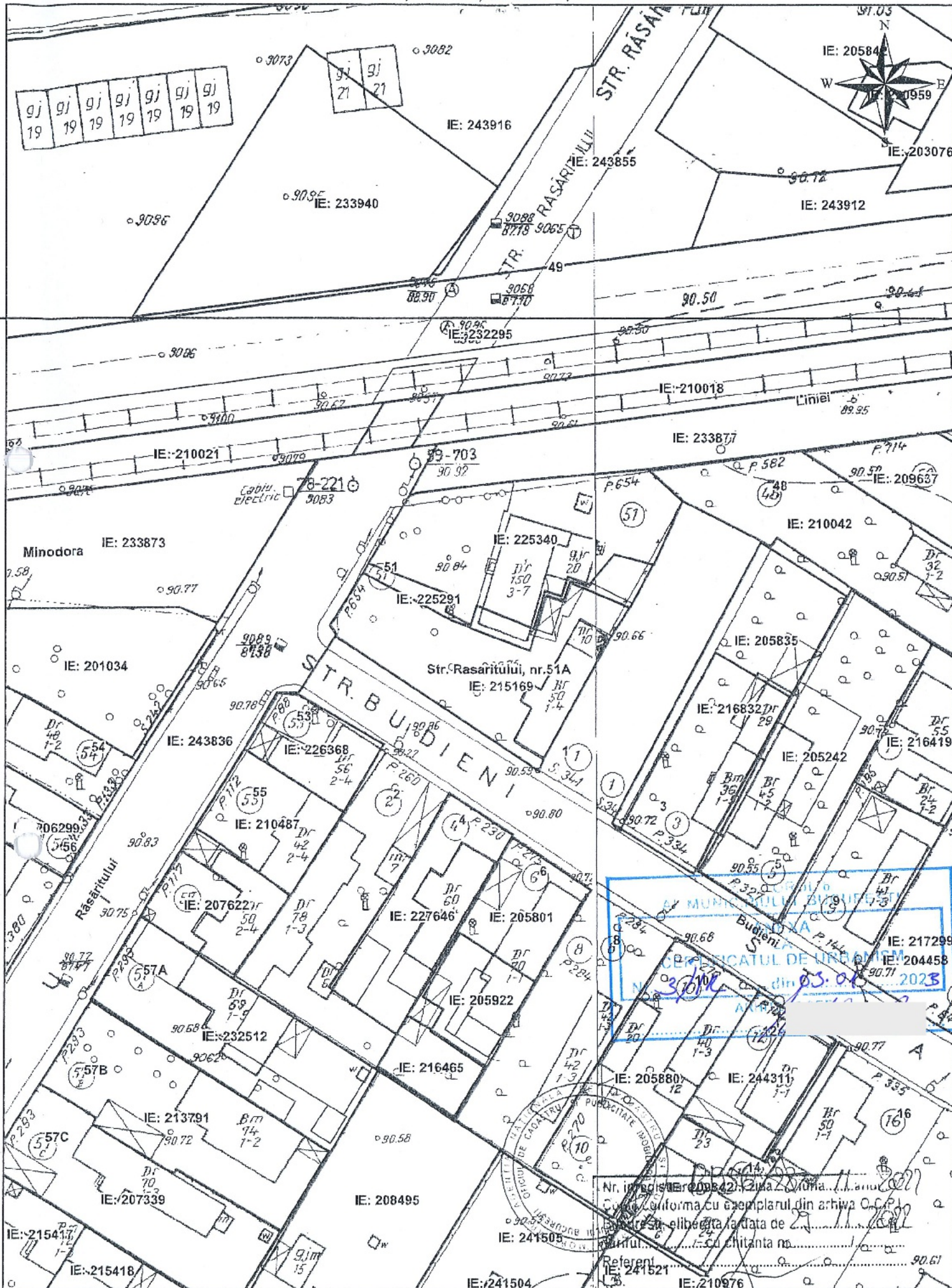
**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 54811 din 06.12.2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in  
Str. Rasaritului, nr.51A, sector 6, Bucuresti.



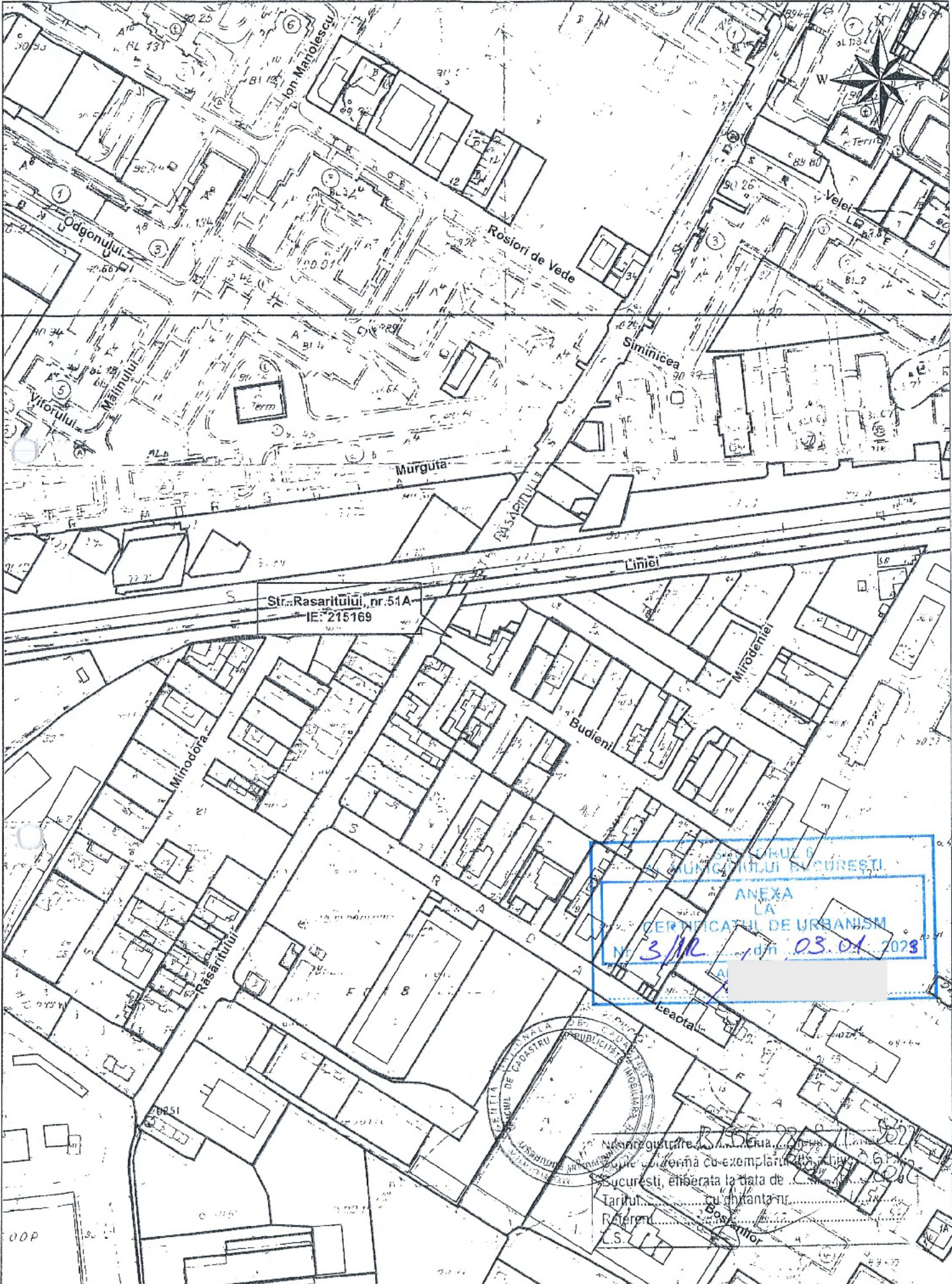
SECRET  
OFICIUL DE CADASTRU SI TERENURI  
BUCURESTI  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 37012  
din 05.11.2023

Nr. inregistrare 208522 - Zila 21.11.2023  
Conform cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.  
Bucuresti, eliberata la data de 29.11.2023  
Referent la planul nr. 241505  
Planul nr. 241521

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



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in  
Str. Rasaritului, nr.51A, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-du' Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.  
 Data: 29.11.2022  
 Intocmit: Diaconu Vlad