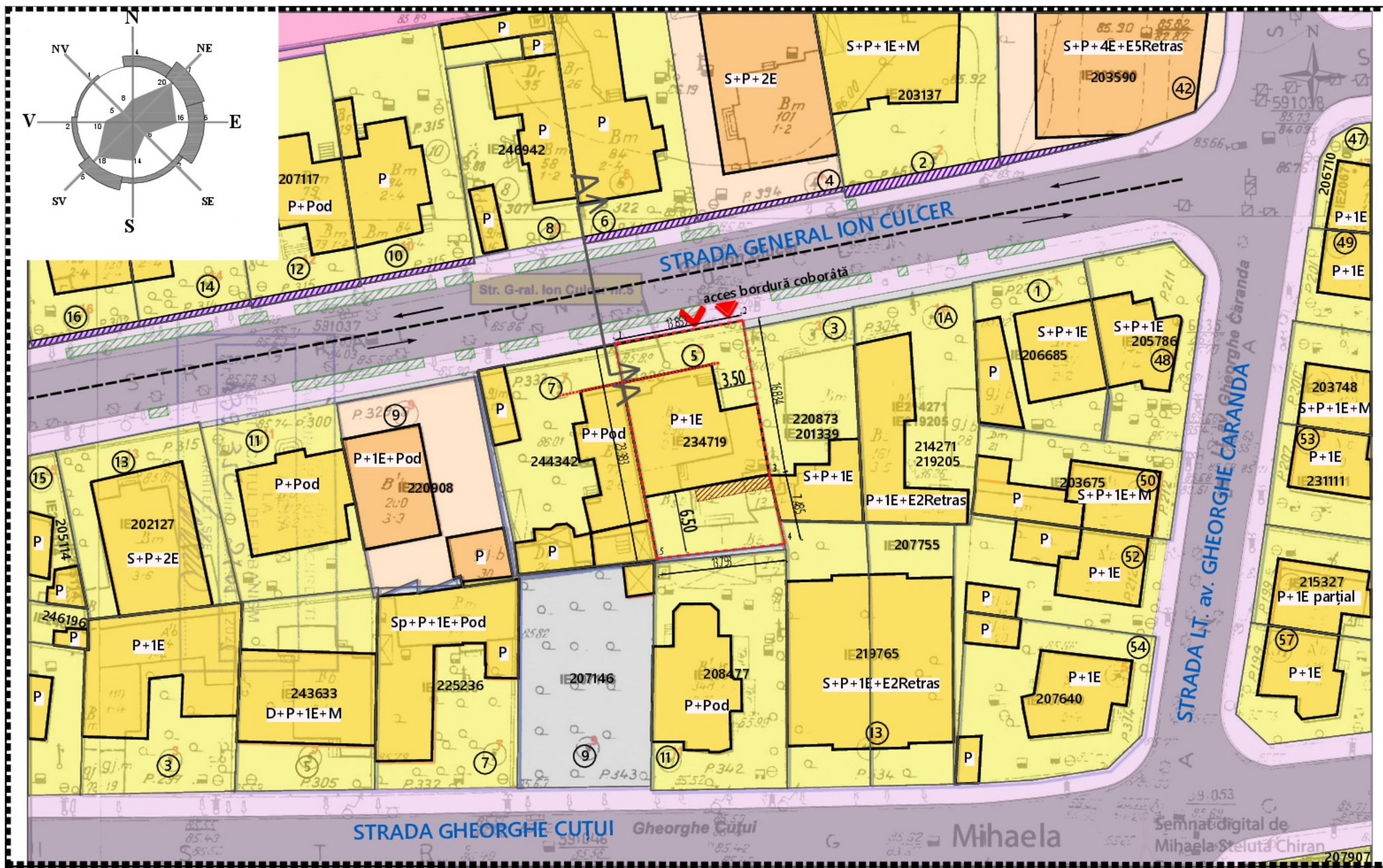




PLAN URBANISTIC DE DETALIU

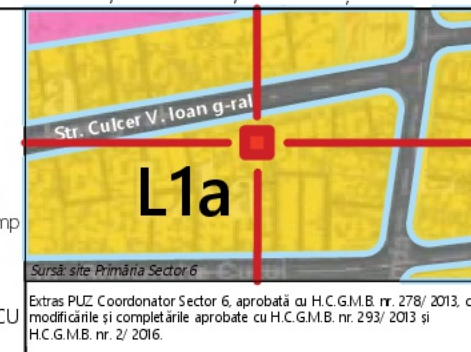
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

str. General Ion Culcer nr. 5, sector 6, București

Situație existentă

Limite:

- Limită de studiu
- Limită teren nr. cadastral 234719
- S teren măsurată = 326 mp
- Limită parcele
- Amprentă parter
- Aliniere cf. prevederilor CU nr. 439/35C/27.05.2025



Funcțiuni existente:

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Zonă cu destinație specială
- Teren liber de construcții
- Spațiu verde
- Zonă rezervată în vederea sistematizării pentru conformarea și menținerea profilului străzii

Funcțiuni propuse:

- Imobil locuință individuală
- Limită console propuse (balcoane/logii)

Accese:

- Acces pietonal
- Acces carosabil

Parcela (Nr. Cad. 234719)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325405.458	584338.285	13.853
2	325407.968	584351.909	16.834
3	325391.381	584354.783	7.485
4	325384.079	584356.429	13.793
5	325382.501	584342.727	23.383

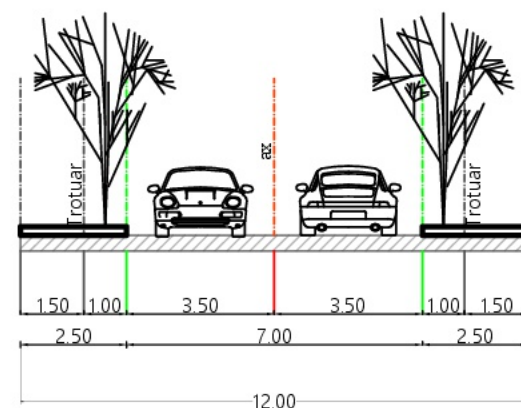
S(Nr. Cad. 234719)=326.03mp P=75.348m

BILANT TERITORIAL: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

	cf. P.U.Z. Coordonator Sector 6 indicatori urbanistici L1a	Existent	Propus P.U.D. - subzona L1a
Suprafață teren (mp)		326	326
POT (%)	maxim 45	0	45
Suprafață construită la sol (mp)		0	146
Suprafață desfășurată (mp)		0	264
CUT	pentru înălțimi P+1=0,90, pentru înălțimi P+2=1,3, este admisă suplimentarea cu 0,6 din AC pentru mansarde	0	0,8
RH (nr. Niveluri)	P+2, fiind admis și un nivel mansardat	-	P+1E
H (m) admisibilă în planul fatadei	10	0	7,80
Suprafață spații verzi (%)	minim 30 - 20% pe sol și 10% pe placă	0	32,5% - 106 mp
Suprafață alei carosabile și pietonale (m)	nespecificat	0	74 mp
Suprafață parcare (m)	nespecificat	0	1

TRAMĂ STRADALĂ

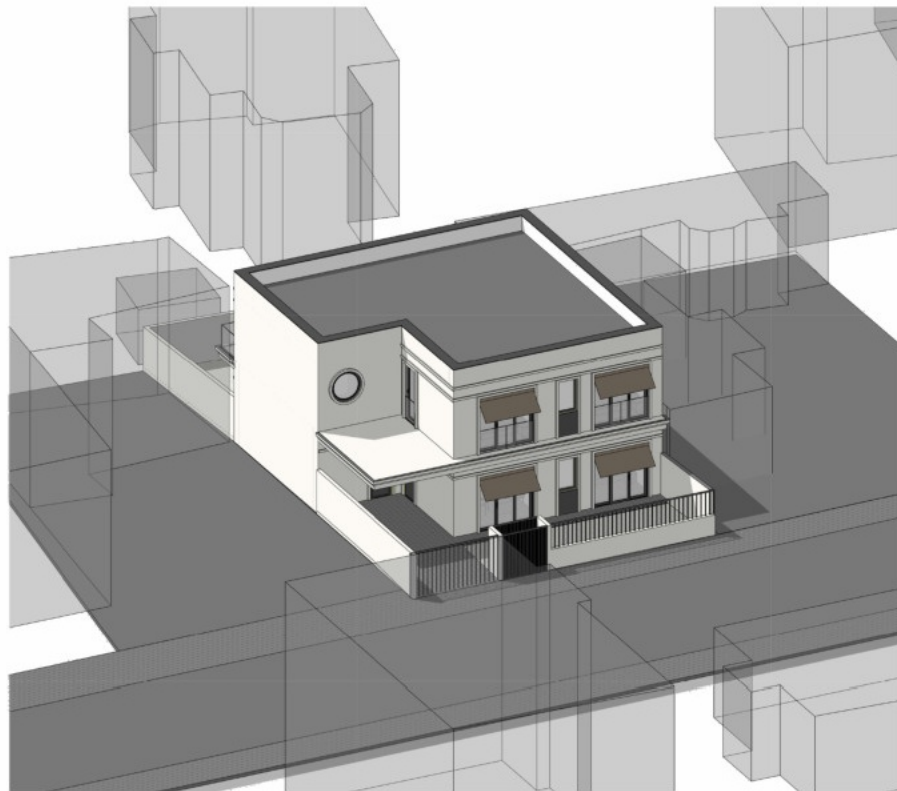
Situație propusă
Secțiune profil A - A Str. General Ion Culcer



©COPYRIGHT:

Prezenta planșă cu toate elementele și informațiile conexe, este proprietatea intelectuală Y-CITIES SRL. Fără acceptul scris al Y-CITIES SRL, ea nu poate fi reprodusă (copiată), împrumutată sau reutilizată în afara părții de proiect cărora i se adresează. Beneficiarul va suporta material sau penal (după caz) consecințele nerespectării prevederilor legii privind drepturile de autor și drepturile conexe nr.8/1996.

CITYESY-CITIES S.R.L.			PROIECT	INDICATIV PROIECT
CUI 46504375, J40/13919/20.07.2022 str. Constantin Rădulescu-Motru, sector 4, București ycities.ro@gmail.com			CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E	
ȘEF PROIECT urb. Yenda-Ioana ȘERBAN			ADRESĂ	Y7_2025
PROIECTAT urb. Yenda-Ioana ȘERBAN urb. Răzvan BOAGIU			Strada General Ion Culcer nr. 5, sector 6, BUCUREȘTI	
DESENAT urb. Răzvan BOAGIU			BENEFICIAR	FAZA D.1.
			SCARA 1:500 DATA martie 2025	PLANȘA U.07.
			REGLEMENTĂRI URBANISTICE	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E

str. General Ion Culcer nr. 5, sector 6, București



@COPYRIGHT:
Prezenta plansă cu toate elementele și informațiile conexe, este proprietatea intelectuală Y-CITIES SRL. Fără acceptul scris al Y-CITIES SRL, ea nu poate fi reproducă (copiată), împrumutată sau refolosită în afara părții de proiect căreia i se adresează. Beneficiarul va suporta material sau penal (după caz) consecințele nerespectării prevederilor legii privind drepturile de autor și drepturile conexe nr.8/1996.

 CITIESY-CITIES S.R.L. CUI 46504375, J40/13919/20.07.2022 str. Constantin Rădulescu-Motru, sector 4, București ycities.ro@gmail.com			PROIECT		INDICATIV PROIECT Y7_2025
			CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E		
			ADRESĂ		FAZA
			Strada General Ion Culcer nr. 5, sector 6, BUCUREȘTI		
ȘEF PROIECT	urb. Yenda-Ioana ȘERBAN		SCARA 1:500	BENEFICIAR I	D.1.
PROIECTAT	urb. Yenda-Ioana ȘERBAN urb. Răzvan BOAGIU		DATA martie 2025	ILUSTRARE DE TEMĂ	PLANȘA U.09.
DESENAT	urb. Răzvan BOAGIU				

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Amplasament: strada General Ion Culcer nr. 5, sector 6, București
Suprafață măsurată teren: 326 m²

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.	Y7_2025
FAZA DE PROIECTARE	Plan Urbanistic de Detaliu
TITLUL LUCRĂRII	Plan Urbanistic de Detaliu - „Construire locuință unifamilială P+1E”
AMPLASAMENT	Strada General Ion Culcer nr. 5, IE 234719, sector 6, municipiul București
BENEFICIAR	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	Y-CITIES S.R.L.
DATA	martie 2025

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF DE PROIECT	urb. Yenda-Ioana ȘERBAN
PROIECTAT ȘI DESENAT	urb. Yenda-Ioana ȘERBAN urb. Răzvan-Alexandru BOAGIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

pagina/nr. total file

1.	FOAIE DE GARDĂ	1/20
2.	BORDEROU PIESE DESENATE	2/20
3.	MEMORIU JUSTIFICATIV	4/20

BORDEROU PIESE DESENATE

	TITLU PLANȘĂ	NR.
1	ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. Coordonator Sector 6	U.01.
2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (scara 1/2000)	U.02.
3	SITUAȚIE EXISTENTĂ	U.03.
4	REGIM JURIDIC EXISTENT	U.04.
5	REȚELE TEHNICO EDILITARE	U.05.
6	REGIM JURIDIC EXISTENT	U.06.
7	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U.07.
8	MOBILARE URBANĂ	U.08.
9	ILUSTRARE DE TEMĂ	U.09.
10	STUDIU FOTOGRAFIC	U.10.

CUPRINS

CAPITOL 1 - INTRODUCERE.....	4
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	4
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	4
1.3 BAZA ELABORĂRII	5
CAPITOL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	6
2.1 SITUAȚIA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII	6
2.2 PREVEDERI ȘI REGLEMENTĂRI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOR APROBATE... 7	
2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD	14
CAPITOL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	15
3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE.....	15
3.2 SUPRAFAȚA PARCELEI, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI	15
3.3. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	15
3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC	15
3.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR.....	15
3.6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.....	15
3.7 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:	16
3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	16
3.9 ECHIPARE EXISTENTĂ.....	16
CAPITOL 4 - REGLEMENTĂRI.....	16
4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM	16
4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR	16
4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	17
4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA NOILOR OBIECTIVE	17
4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE ... 17	
4.6 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII	18
4.7 SOLUȚII PENTRU DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	18
4.8 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	18
4.9 REGIMUL DE CONSTRUIRE	19
4.10 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI	19
4.11 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR.....	19
4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ.....	20
CAPITOL 5 - CONCLUZII	20

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOL 1 - INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	Y7_2025
DENUMIREA PROIECTULUI	Plan Urbanistic de Detaliu - „Construire locuință unifamilială P+1E”
FAZA	D.1. - Plan Urbanistic de Detaliu
LOCALITATEA	strada General Ion Culcer nr. 5, IE 234719, sector 6, municipiul București
BENEFICIAR	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	Y-CITIES S.R.L.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul care a generat actuala documentație Plan Urbanistic de Detaliu este situat în intravilanul subdiviziunii sectorului 6 al municipiului București.

Terenul este identificat în prezent sub numărul cadastral 234719, carte funciară nr. 234719, conform extrasului carte funciară, având o suprafață măsurată de 326 mp (284 mp din acte).

Terenul se află în proprietatea privată a unor persoane private în cotă de 1/1 conform intabulare,. Imobilul este compus din teren.

Folosința imobilului fiind de curți construcții.

Astfel, se propune construirea unei locuințe unifamilială cu un regim de înălțime P+1E, în conformitate cu prevederile *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordinului nr. 233/2016 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

Prin prezenta documentație de urbanism de tip PUD se va elabora o reglementare specifică pentru parcela identificată cu IE 234719 în relație cu parcelele învecinate, fiind detaliate cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei;
- retragerile clădirilor propuse și distanțele față de limitele laterale, posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare al terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- organizarea internă a spațiilor destinate circulațiilor și garării;
- echiparea edilitară.
-

1.3 BAZA ELABORĂRII

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD
 - PUG - „Municipiul București” aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 877/12.12.2018 până la intrarea în vigoare a unui nou PUG, precum și modificat prin HCGMB nr. 251/29.05.2008, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, nr. 566/24.10.2019, nr. 567/24.10.2019 și nr. 266/02.06.2022;
 - Planul Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
- Surse de informații utilizate, date statistice
 - informații din cadrul Certificatului de urbanism nr. 439/35 C emis în data de 27.05.2025 de către Primarul Sectorului 6 al Municipiului București;
 - informații din baza publică de date a ANCPI;
 - informații și date obținute din avizele aferente documentației PUD;
 - date culese de proiectant în teren;
 - date din studiile de fundamentare.
- Baza topografică
 - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință Stereo 70, nivelment Marea Neagră.
- Metodologia utilizată și cadrul legal:
Metodologia utilizată este în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000. Prezentul PUD are la bază:
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare ale Legii 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Codul civil;
- Codul administrativ;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

CAPITOL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 SITUAȚIA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul care a generat actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu este amplasat în sectorul 6 al municipiului București..

Terenul este identificat în prezent sub numărul cadastral 234719, carte funciară nr. 234719, conform Extrasului carte funciară, având o suprafață măsurată de 326 mp.

Terenul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice [redacted] și [redacted], în cotă de 1/1 conform intabulare, drept de proprietate – schimb dobândit prin convenție. Terenul nu este ocupat de construcții.

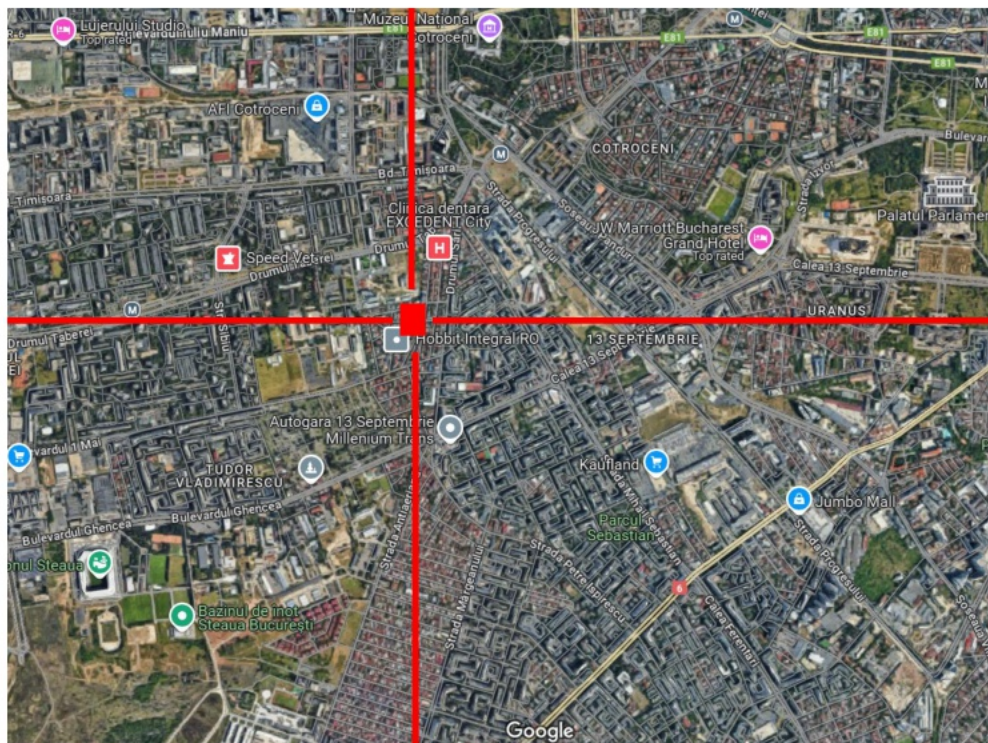


Figura 1 – Încadrarea terenului în raport cu circulațiile majore din cadrul teritoriului
Sursa: imagine preluată din Google Maps

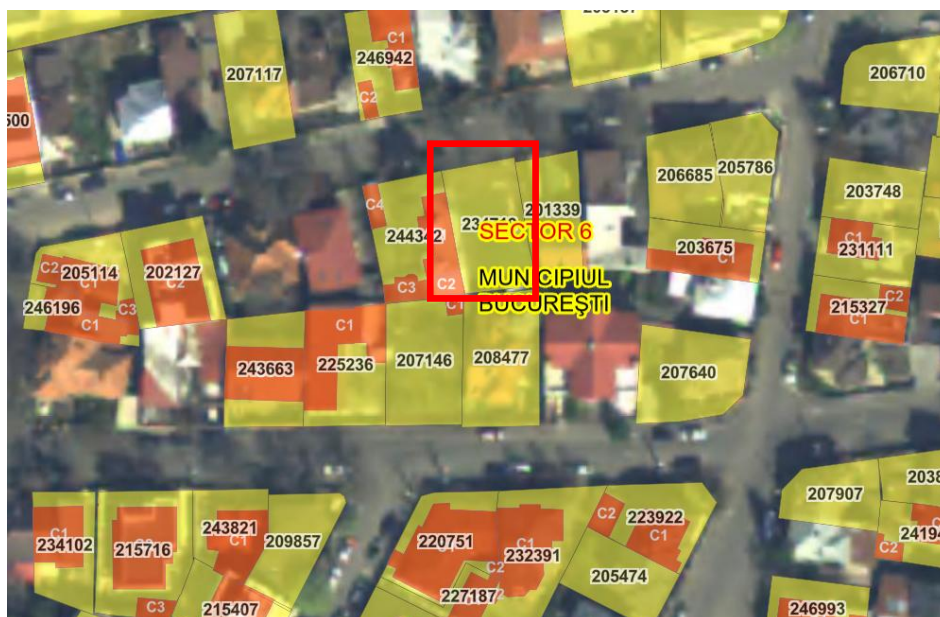


Figura 2 - Încadrarea terenului în zonă

Sursa: imagine preluată din <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Zona studiată este delimitată de următoarele repere la nivel urban:

- la nord – strada General Ion Culcer;
- la sud – strada Gheorghe Cuțui;
- la vest – strada Ion Crețescu;
- la est – strada Lt. Av. Gheorghe Caranda.

Zona în care este localizat terenul este situată într-un țesut de locuire constituit.

2.2 PREVEDERI ȘI REGLEMENTĂRI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOR APROBATE

Terenul este încadrat conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Figura 3 - Încadrarea terenului în raport cu P.U.Z.



Coordonator Sector 6

Sursa: site Primăria Municipiului București

Art. 1 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.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări: 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 maximum 60% din aria construită; 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 PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - întreținere - în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 3 Utilizări 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; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare 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 false mansarde; 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.

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

(1) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

a) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		dimensiune minimă în subzona L1a	
	suprafața mp	front m	suprafața mp	front m
Înșiruit	150	8	150	6
Cuplat	200	12	150	9
Izolat	200	12	150	12

b) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

(2) parcela poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

(3) pe parcelele neconstruibile, sub 150,00 mp, conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Art. 5 - Regim de aliniere:

(1) aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietate private;

(2) la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 metri pe străzile de categoria I-a, a II-a și de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

(3) clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică;

1. în cazul regimul de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

b) retras față de aliniament cu 3,00 metri în cazul lotizărilor existente pe parcele care îndeplinesc în majoritatea condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au un profil minim de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;

c) se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,00 metri pe străzi de categoria III și 5,00 metri pe străzi de categoria II și I.

d) banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor.

e) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

2. în cazul regimul de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

- a) pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective.
- b) retras față de aliniament cu 4,00 metri pe străzi de categoria III și 5,00 metri pe străzi de categoria II și I;
- c) retras față de aliniament cu 3,00 metri, în cazul lotizărilor existente pe parcele care îndeplinesc în majoritatea condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au un profil minim de 6,00 metri carosabil cu trotuare de 1,50 metri;
- d) distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situate mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- e) în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor, nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

(4) Leșirile în console la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respective, în condițiile păstrării unei distanțe vertical de minim 4,50 metri față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sectorului 6;

(5) Balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;

(6) Cornișele pot ieși prin alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 metri adâncime;

(7) Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minim 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri;

(8) Balcoanele sau bovindou-urile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita lateral de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;

(9) Pe străzile cu distanța între alinierea fațadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindou-uri pe fațadele spre stradă, numai când depășesc alinierea fațadelor cu cel mult 0,30 metri.

Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- (1) Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațadele spre ambele străzi;
- (2) Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat;
- (3) În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă la punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- (4) Se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având un regim de construire discontinuu;

- (5) Clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:
- a) parcela alăturată este liberă de construcții;
 - b) peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;
 - c) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
 - d) în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - e) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
 - f) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
 - g) în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea, este admisă așezarea construcțiilor pe limita posterioară a parcelelor, care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,00 metri adâncime.

Art. 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
- (2) Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 metri).

Art. 8 - Circulații și accese:

- (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri este obligatorie obținerea avizului ISU a Municipiului București;
- (3) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,50 metri;
- (4) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea

posterioră printr-un pasaj cu dimensiunile de min. 4,00 metri lățime și 4,50 metri înălțime astfel încât să permit accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;

(5) Numărul și configurația acceselor se va încadra în prevederile Anexei nr. 4 a R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996;

(6) Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru adrese de serviciu;

(7) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 - Staționarea autovehiculelor: se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: P+2 niveluri (11,00 metri);

(2) se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

(3) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colt în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria I-a și a II-a;

(4) Se admit depășiri de 1,00-2,00 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Art. 11 - Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

(2) se interzice realizarea unor mansarde false;

(3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

(4) se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art. 12 - Condiții de echipare edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

(2) la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

(3) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

(4) toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

(5) se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

(2) spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon

și cu un arbore la fiecare 100 mp;

(3) în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicate de către A.L.P.A.B. sau de P.S. 6;

(4) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

(5) realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafață de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

(6) Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Art. 14 - Împrejmuiri: 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;

(2) gardurile spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT): 45%.

(2) în mod excepțional, în cazul construcțiilor cu funcțiune diferită de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public și de calcane ale unor construcții existente cu valoare de patrimoniu sau refac o construcție cu valoare de patrimoniu dispărută, P.O.T.-ul nu este limitat, putând ajunge până la 100%.

Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru înălțimi P+1 = 0,90; pentru înălțimi P+2 = 1,30.

(3) În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 60% din AC.

(4) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colt sau, în cazul intersecției în T, parcela situate în dreptul străzii care nu se mai continuă);

(5) Posibilități de depășire a C.U.T.:

a) 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 o dată cu suprafața transferată în domeniul public;

b) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe

care este permisă și recomandată desființarea construcțiilor existente având un P.O.T. și C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existent, anterior desființării, cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului, conform documentației cadastrale întocmită înaintea desființării construcțiilor.

(6) Condiții de calcul a C.U.T. :

a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1:

b) În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmentate spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

c) 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.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, se vor respecta următoarele date și indici:

- POT max = 45%,.
- CUT max = 0,9;
- Rh = P+1E;
- Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,00 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă la punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

CAPITOL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul studiat are în prezent acces direct din strada General Ion Culcer nr. 5, prin zona de sud a acestuia.

3.2 SUPRAFAȚA PARCELEI, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața măsurată a terenului studiat este de 326 mp și are următoarele vecinătăți:

- la nord: domeniul public al Municipiului București aflat în administrarea Sectorului 6 al Municipiului București, respectiv strada General Ion Culcer;
- la vest: imobilul proprietate privată, identificat cu IE 244342, situat în strada General Ion Culcer nr. 7;
- la sud: imobilul proprietate privată, identificat cu IE 208477, situat în strada Gheorghe Cuțui nr. 11;
- la est: parțial imobilul proprietate privată, identificat cu IE 219765/ IE 207755, situat în strada Gheorghe Cuțui nr. 13 și preponderent imobilul proprietate privată, identificat cu IE 220873/ IE 201339, situat în strada General Ion Culcer nr. 3;

3.3. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

	Suprafața	Procent
Suprafață construită	0 mp	0 %
Circulații	0 mp	0 %
Spații verzi	0 mp	0 %
Teren studiat	326 mp	100,00 %

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC

Zona este compusă din imobile formate din teren și construcții, fiind constituit un țesut format preponderent din locuințe individuale cu un regim mic de înălțime și parțial din locuințe colective, dezvoltate în raport cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

3.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În prezent pe terenul studiat nu există construcții. Imobilul fiind situat în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

3.6 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat, în suprafață măsurată de 326 mp este proprietate privată a unor persoane private, respectiv a doamnei IORDĂNESCU VALERIA și a domnului IORDĂNESCU ANGHEL, conform extrasului de carte funciară, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, și a Contractului de schimb cu încheierea de autentificare nr. 1760 din 28.10.2020.

3.7 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:

- Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat se încadrează în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.
- După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30g$.
- Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c = 1,6$ s.
- Structura litologică a terenului de fundare: mediu/bun.
- Nivelul apei la cca. -3,00 m sub CTN și ușor influențabil de precipitații.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În prezent imobilul este compus din teren în suprafață măsurată de 326 mp.

3.9 ECHIPARE EXISTENTĂ

Clădirea propusă va beneficia de utilitățile necesare funcționării optime a acesteia. Datele cu privire la rețelele edilitare vor fi obținere în urma obținerii avizelor de utilități.

CAPITOL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin prezenta documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu este solicitată construirea unei locuințe unifamiliale având un regim de înălțime P+1E detaliind reglementările Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Clădirea propusă cu funcțiunea de locuință individuală va avea un regim de înălțime de P+1E.

Retragerile minimale față de limitele terenului se vor conforma în raport cu prevederile Planșei U.07. - Reglementări:

- în nord: construcția preia alinierea construcției situată pe strada General Ion Culcer nr. 7;
- în vest: construcția se va realiza pe limita de proprietate, fiind cuplată cu construcția situată pe strada General Ion Culcer nr. 7;

- în est: construcția se va realiza parțial pe limita de proprietate a imobilului situat în strada General Ion Culcer nr. 3 și parțial se va retrage față de limita de proprietate a imobilului la o distanță de minim 3,50 metri;
- în sud: construcția se va retrage cu minim 6,50 metri față de limita posterioară;

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Viitoarele suprafețe construite se vor înscrie în următorii parametri de construire:

1. Suprafață măsurată teren = 326 mp;
2. Suprafața construită la sol maximă = 146 mp (pentru calculul POT conform prevederilor Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001);
3. Suprafața construită desfășurată maximă = 264 mp (pentru calculul CUT conform prevederilor Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001);

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA NOILOR OBIECTIVE

Amenajarea terenului ține cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE

Terenul are acces direct din strada General Ion Culcer.

Accesul carosabil pe parcelă se propune a se realiza direct din strada General Ion Culcer cu respectarea avizelor și acordurilor de specialitate.

În interiorul ansamblului se vor amenaja platforme betonate destinate parcării la nivelul solului. Amenajarea parcajelor se va realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura toate locurile de parcare necesare în cadrul incintei imobilului, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

De asemenea, se vor asigura aleile pietonale necesare utilizării și funcționării clădirii propuse.

La realizarea circulațiilor carosabile de incintă și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă;
- Vor fi respectate condițiile referitoare la:
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare.

- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii normali de utilizare; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

4.6 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Se recomandă utilizarea materialelor durabile, locale, potrivite în contextul teritorial, atât la construirea clădirilor propuse, cât și la amenajările spațiilor neocupate dintre acestea (pot fi utilizate la pavaje, mobilier urban etc.).

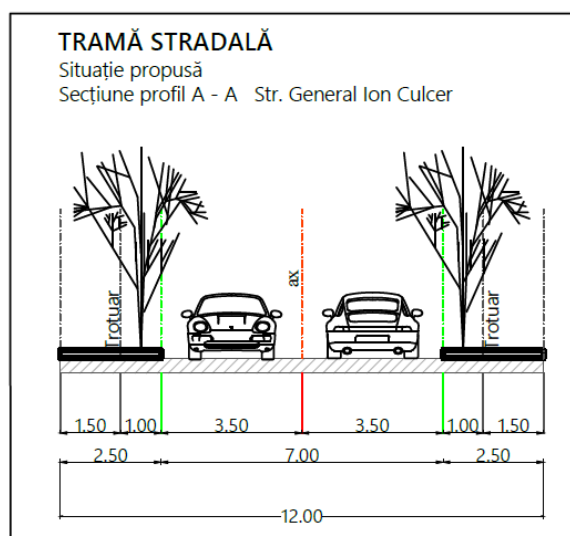
4.7 SOLUȚII PENTRU DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi dezvoltate pe sol natural, permeabil vor avea un procent de minim 32,5% din teren, respectiv 106 mp. Zonele verzi vor fi amenajate în spațiul liber dintre construcție și parcaje și aleile carosabile și pietonale și vor fi spații verzi, plantate și cu rol decorativ. Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale/carosabile de incintă, se pot utiliza dale înierbate, pe suprafețe minime, astfel încât să fie asigurată suprafața strict necesară de circulație pietonală.

Vor fi evitate pe cât posibil tăierile de arbori.

4.8 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul stradal ce mărginește terenul PUD pe latura sud (strada General Ion Culcer) conform situației propuse are următorul profil:



- Profil A-A' – circulația carosabilă existentă are un profil total de 12,00 m, fiind compusă din două benzi de circulație (3,50 metri pe sens), dintr-o zonă verde având o lățime de 1,00 metri și din două zone destinate circulației pietonale (trotuare) cu o lățime de 1,50 metri.

4.9 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Prezentul PUD propune amplasarea construcției astfel:

- în nord: construcția preia alinierea construcției situată pe strada General Ion Culcer nr. 7;
- în vest: construcția se va realiza pe limita de proprietate, fiind cuplată cu construcția situată pe strada General Ion Culcer nr. 7;
- în est: construcția se va realiza parțial pe limita de proprietate a imobilului situat în strada General Ion Culcer nr. 3 și parțial se va retrage față de limita de proprietate a imobilului la o distanță de minim 3,50 metri;
- în sud: construcția se va retrage cu minim 6,50 metri față de limita posterioară;

De asemenea, se propun următorii indicatori de urbanism, care sunt în conformitate cu prescripțiile Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.B.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016:

- POT maxim = 45%;
- RMH = P+1E;
- H. max. = 7,80 metri, măsurată în planul fațadei de la C.T.N. .

4.10 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 0,8.

4.11 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Construcția propusă va racorda la rețelele tehnico-edilitare publice disponibile în cadrul zonei. Pentru branșarea la aceste rețele se vor obține alte avize (față de cele de la faza PUD), pe baza proiectelor de specialitate.

Au fost solicitate și emise avize de amplasament pentru următoarele rețele tehnico-edilitare:

- alimentare cu apă: Avizul favorabil nr. 92512463 din 23.06.2025 emis de SC Apa Nova București SA;
- canalizare: Avizul favorabil nr. 92512463 din 23.06.2025 emis de SC Apa Nova București SA;
- alimentare cu energie electrică: Avizul nr. 26915617 din 04.06.2025 emis de SC Rețele Electrice România SA;
- alimentare cu gaze naturale: Avizul favorabil nr. 71862/321.076.433/ 03.06.2025 emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.;

- telecomunicații: Avizul pozitiv nr. AFO989833/27427/24875 din 05.06.2025 emis de SC Orange România SA;

4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Bilanț teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT din teren total (%),
Suprafață construită	146	45
Spații verzi	106	32,5
Spații de incintă pavate/betonate	74	22,5
Total teren	326,00 mp	

CAPITOL 5 - CONCLUZII

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU permit construirea unei locuințe unifamiliale P+1E cu amenajările aferente, situată în sectorul 6 al municipiului București, strada General Ion Culcer nr. 5.

Pentru realizarea ansamblului propus, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- întocmirea proiectului tehnic și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi necesare construcției;
- realizarea parcărilor necesare în incintă - pe terenul studiat și fără a ocupa circulațiile publice existente și planificate;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Întocmit,

urb. Răzvan-Alexandru BOAGIU

Verificat,

urb. Yenda-Ioana ȘERBAN



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 439/35C din 27.05. 2025

ÎN SCOPUL: construire locuință unifamilială P+1E.

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. 28118 din 25.04.2025, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Ioan D. Culcer, general nr. 5, 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 schimb autenticat de notarul public Elena Simona Alexandru sub nr. 1760/28.10.2020 și a Extrasului de Carte funciară nr. 42156/23.04.2025, și dețin imobilul (teren în suprafață de 284 mp - suprafața măsurată de 326 mp, număr cadastral 234719) situat în str. Ioan D. Culcer, general nr. 5. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 234719 cu Încheierile nr. 89769/29.10.2020 (convenție), nr. 74197/19.07.2021 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 36388/06.04.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la desființare construcții C1, C2 și C3). Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Ioan D. Culcer, general - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 284 mp - suprafața măsurată de 326 mp.

Se solicită: construire locuință unifamilială P+1E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L1a** - locuințe 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.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, având următorul regulament de construire:

- spre stradă în aliniere cu construcția de la nr. 7;
- spre dreapta pe limita de proprietate, alipită la calcanul existent al imobilului din str. Ioan D. Culcer, general nr. 7;
- spre stânga la cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limita de proprietate;
- spre spate la cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată 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.

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

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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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.

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

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.

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.

Nr. înreg. 28118 din 25.04.2025

Notă: 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.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi; acord notarial al proprietarilor imobilului învecinat 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. Rețele Electrice România S.A.

☐ alimentare cu energie termică

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

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

☒ aviz de conformitate

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):

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; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are v

ite 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,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 10,00 lei, conform Chitanței nr. 061714 din 25.04.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2025

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

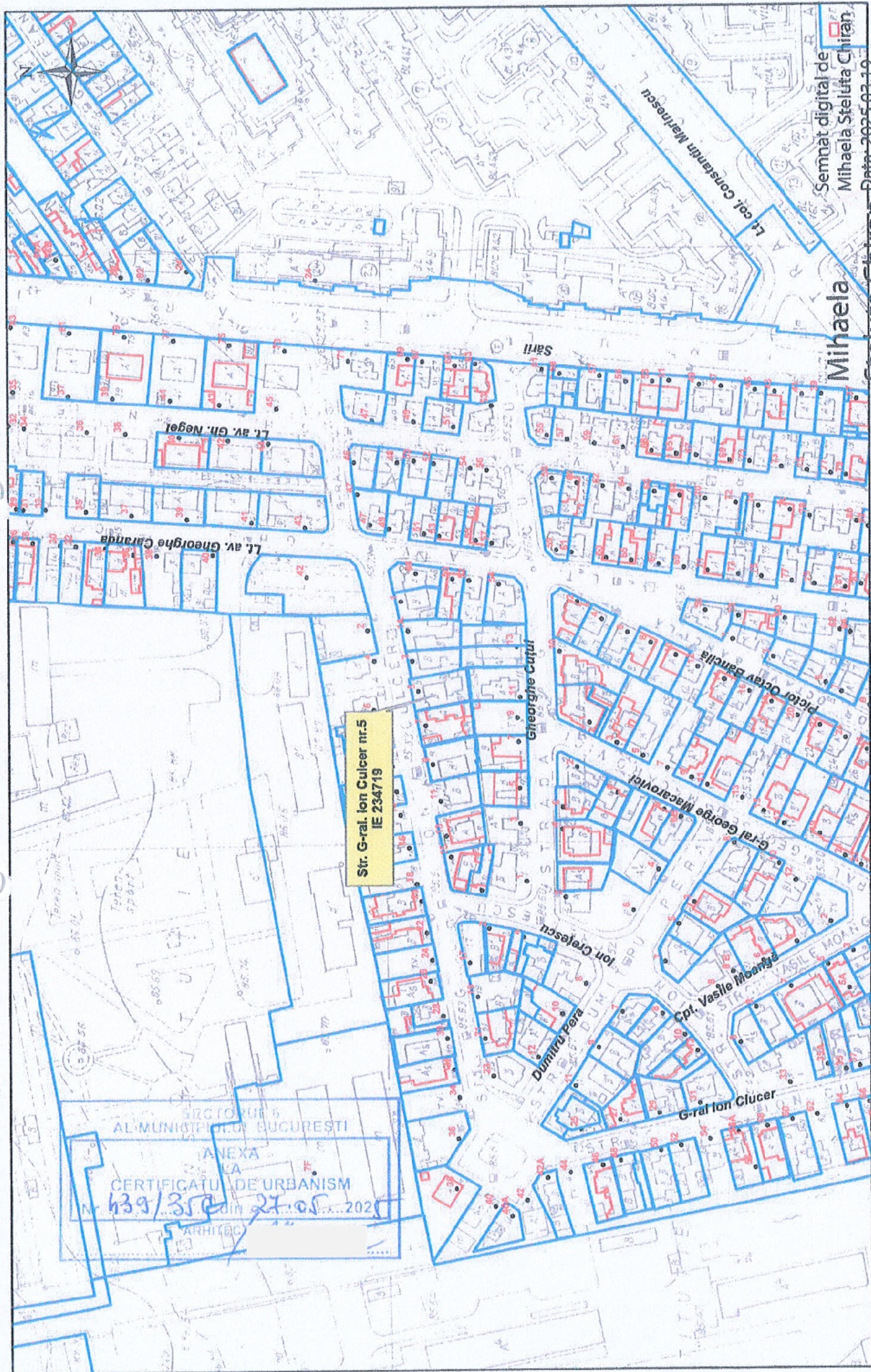
L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

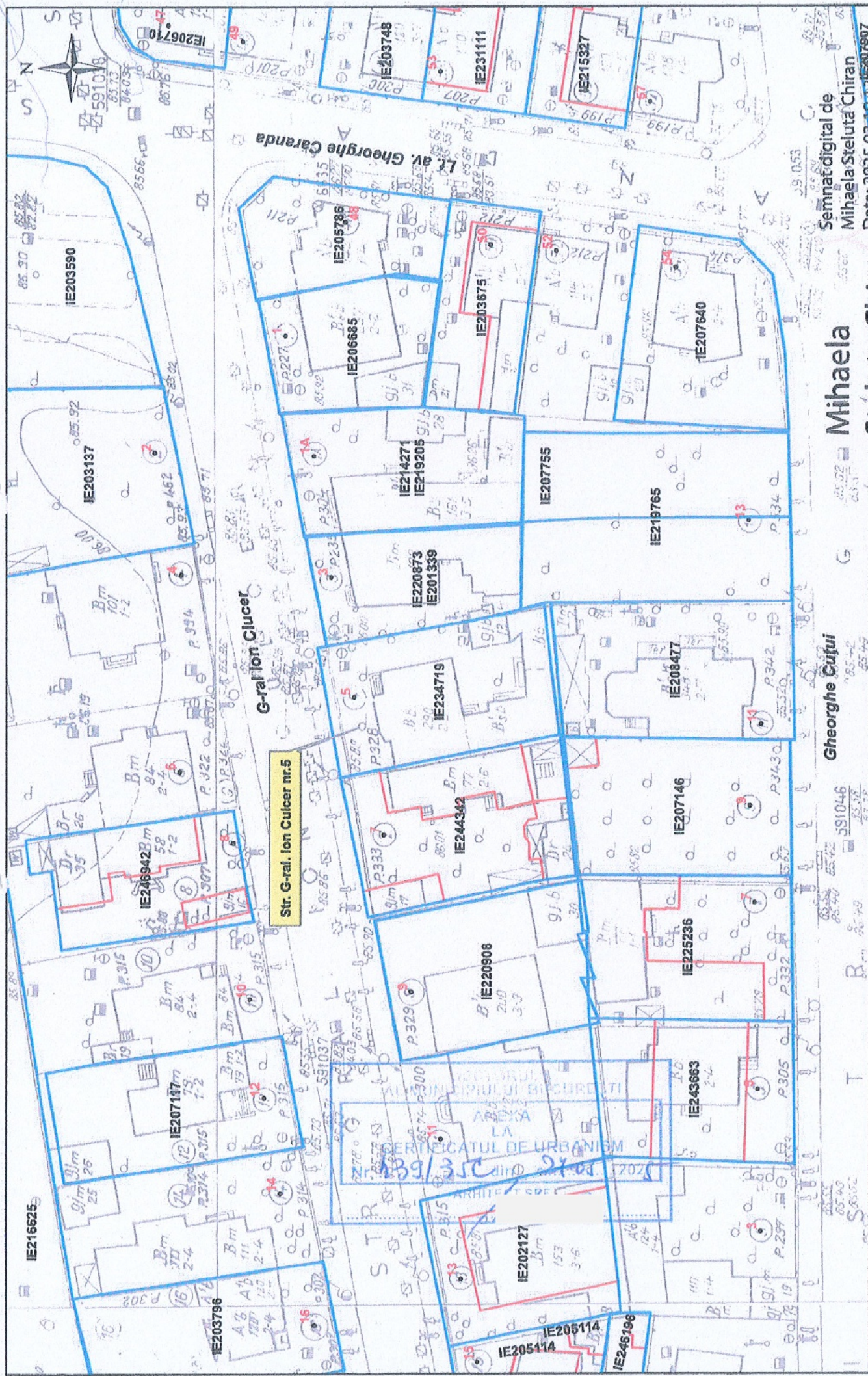
Nr. înreg. 28118 din 25.04.2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str. G-ral. Ion Culcer nr.5, sector 6, București



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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferen mobiliului situat în Str. G-ral. Ion Culcer nr.5, sector 6, București



Gheorghe Cufui

Mihaela

Semnat digital de
Mihaela Steluta Chiran

~~Call Center~~ Data: 2025-03-19 13:00:07

Modelul nr. 1
Data: 2025.03.19 13:50:5907
d. Expoziției nr. 1A, sector 1, ROMANIA

☐ Documentatii cadastrale avizate

☐ Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN