



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ
COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Intr. Cișmelei nr. 1**”, sector 6, pentru **desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, pe un teren în suprafață de 230 mp, proprietate privată persoane fizice.**

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

AVIZ TEHNIC

Nr. **18682/4/7/31.03.2025** din **01.10.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 45%; C.U.T. maxim = 1,3 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: P+1E+M; H cornișă/atic = 8,00 metri; H maxim = 10,00 metri.

Se avizează favorabil desființarea parțială, consolidarea, extinderea și supraetajarea corpurilor C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire: spre intrarea Cișmelei în aliniere cu construcția vecină din str. Orșova nr. 62; spre dreapta **pe limita** de proprietate; spre stânga la minim **3,50 metri** față de limita de proprietate; spre spate **pe limita** de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

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.

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 până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 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 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; 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 P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 45%;

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

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. UGMA LANDFORM CONCEPT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Mariana I. UGLEA**

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **124/15T** din **23.02.2022**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARHITECT SEF *

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

COPIE

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1320/199C din 18.12. 2023

ÎN SCOPUL: desființare corpuri C3, C4, C5 și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurimi teren și amenajare teren.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____ scara _____, etaj _____ ap. _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 55890 din 21.11.2023, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, intr. Cișmelei nr. 1, 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 Andrei Alina - Francesca sub nr. 2973/15.09.2023,

soți dețin construcții: locuință parter - număr cadastral 244225-C1, locuință parter - număr cadastral 244225-C2, anexă - număr cadastral 244225-C6 și teren în suprafață de 230 mp, număr cadastral 244225, situat în intr. Cișmelei nr. 1. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 244225 cu Încheierea nr. 87605/18.09.2023 (convenție, notare interdicții de grevare cu sarcini și/sau servituți în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A.).

Cu Încheierea nr. 87605/18.09.2023 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A.

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 112775/17.11.2023, la cap. „Date referitoare la construcții”, sunt menționate construcțiile: anexă - bucătărie în suprafață de 9 mp, număr cadastral 244225-C3, anexă - magazie în suprafață de 23 mp, număr cadastral 244225-C4, anexă - wc în suprafață de 2 mp, număr cadastral 244225-C5, ca fiind deținute fără acte.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 230 mp.

Se solicită: desființare corpuri C3, C4, C5 și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurimi teren și amenajare teren.

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

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea corpurilor C3, C4, C5 și C6 și desființarea parțială a construcțiilor existente - corpuri C1 și C2, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate și se permit lucrări de consolidare, reabilitare, modernizare, extindere și supraetajare a corpurilor C1 și C2 - locuință unifamilială, rezultând o construcție cu regim final de înălțime P+1E+M, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

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

- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcțiilor existente - corpuri C1 și C2;

- se vor respecta prevederile Codului civil cu privire la servituțile de vedere;

- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Nr. înreg. 55890 din 21.11.2023

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

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

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

Se permite refacerea împrejmuirii terenului, astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; gardurile spre limitele separate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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;
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 infrastructură (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
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ acord deținător drept de ipotecă

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; ☒ 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 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,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen.adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 010847 din 21.11.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 27.12.2023.

Nr. înreg. **55890** din **21.11.2023**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

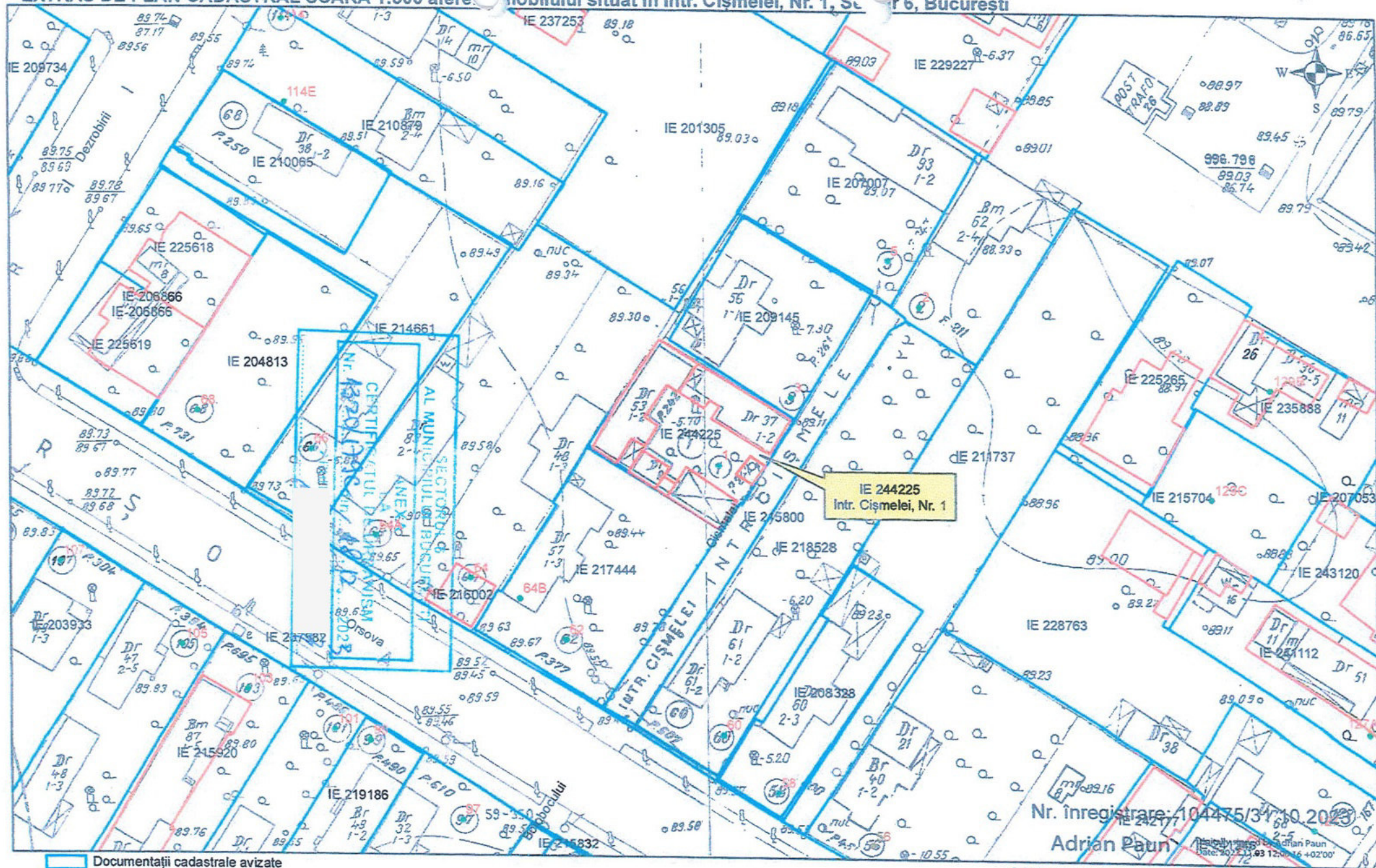
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 55890 din 21.11.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferen^{te} imobilului situat în Intr. Cișmelei, Nr. 1, Sector 6, București



Nr. înregistrare: 104475/31.10.2023
 Adrian Păun
 OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
 Data: 03.11.2023
 Întocmit: Adrian Păun



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"DESFIINȚARE CORPURI C3, C4, C5 ȘI C6, DESFIINȚARE PARȚIALĂ, CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE ȘI RECOMPARTIMENTARE CORPURI C1 ȘI C2, REZULTÂND O LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1+M, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJRE TEREN"

Intrarea Cișmelei nr. 1
Sector 6, Municipiul București
Teren cu nr. cad. 244225

BENEFICIAR:

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Titlul proiectului:

"DESFIINȚARE CORPURI C3, C4, C5 ȘI C6, DESFIINȚARE PARȚIALĂ, CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE ȘI RECOMPARTIMENTARE CORPURI C1 ȘI C2, REZULTÂND O LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1+M, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJRE TEREN"

Adresă amplasament:

Intrarea Cișmelei nr. 1
Sector 6, Municipiul București
Teren cu nr. cad. 244225

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

PROIECTANT:

SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

NUMĂR CONTRACT:

04/2024

DATA:

2024



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 04/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"DESFIINȚARE CORPURI C3, C4, C5 ȘI C6, DESFIINȚARE PARȚIALĂ, CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE ȘI RECOMPARTIMENTARE CORPURI C1 ȘI C2, REZULTÂND O LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1+M, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJRE TEREN"

Intrarea Cișmelei nr. 1

Sector 6, Municipiul București

Teren cu nr. cad. 244225

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă	SC. 1:2000
U02. Plan de încadrare în PUZ Coordonator Sector 6	SC. 1:5000
U03. Situație existență-utilizare funcțională	SC. 1: 500
U04. Reglementări urbanistice	SC. 1: 500
U05. Reglementări-echipare edilitară	SC. 1: 500
U06. Tipuri de proprietate – circulația terenurilor	SC. 1: 500
U07. Ilustrare Mobilare Urbanistică	SC. 1: 200
U08. Ilustrare Volumetrică	
U09. Desfășurata stradala	

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 04/2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"DESFIINȚARE CORPURI C3, C4, C5 ȘI C6, DESFIINȚARE PARȚIALĂ, CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE ȘI RECOMPARTIMENTARE CORPURI C1 ȘI C2, REZULTÂND O LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1+M, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJRE TEREN"

Intrarea Cișmelei nr. 1

Sector 6, Municipiul București

Teren cu nr. cad. 244225

BENEFICIAR: [REDACTED]

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Desființare corpuri C3, C4, C5 și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare și re compartimentare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejmuire și amenajre teren", teren cu nr. cad. 244225**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: [REDACTED]

Data: **2025**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. în vederea stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate și construcțiile de pe terenurile invecinate - în vederea consolidării, extinderii, re compartimentării și supraetajării construcțiilor exsistente Corp C1 și Corp C2, rezultând un imobil pentru locuire unifamilială cu regim de înălțime cu Parter+1 Etaj+Mansardă.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- PUZ " Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce a generat documentația PUD este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în partea de sud a Lacului Morii, la circa 600 m de intersecția str. Orșova cu șos. Virtuții.

Accesul la terenul studiat se face din Intrarea Cișmelei (stradă tip fundatura) terenul fiind situat la circa 30 m de intersecția Intrării Cișmelei cu str. Orșova.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilul ce a generat documentația PUD și terenurile din imediata sa vecinătate ce au funcțiunea dominantă de locuire individuală sau semicolectivă mică.

Terenul ce face obiectul lucrării poate fi identificat cu nr. cadastral 244225 și are o formă dreptunghiulară.

Figura 1. Încadrarea terenului studiat în zonă



- **Concluziile studiilor de fundamentare**

Pentru amplasamentul studiat au fost realizate următoarele studii de fundamentare :

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Conform ridicării topografice, în prezent terenul studiat are acces din Intrarea Cișmelei pe o alee carosabilă tip fundatură de cca 55 m lungime, cu o lățime de cca 3,5 m fără trotuare.

Intrarea Cismelei este o alee cu sens dublu cu acces din str. Orșova care deservește în prezent 4 parcele. Intrarea Cismelei este asfaltată.

Figura 2. Vedere cu Intrarea Cismelei



3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul reglementat prin PUD are o formă dreptunghiulară și suprafața de 360 mp.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord-Est:
 - imobil, teren și construcție locuință P+1+M, proprietate privată cu nr. cad. 2209145, Intrarea Cismelei nr. 3
- la Sud-Est:
 - domeniu public, Intrarea Cișmelei
- la Sud- Vest
 - imobil, teren și construcție locuință P+1, proprietate privată cu nr. cad. 217444, Str. Orșova nr. 62
- la Nord-Vest:
 - imobil, teren și construcție locuință Parter, fără geometrie in baza de date e-terra, proprietate privată Str. Orșova nr. 64

3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe terenul reglementat prin prezenta documentație există șase corpuri de clădire :

- C1 – construcție locuință, Parter, 54 mp
- C2 - construcție locuință, Parter, 46 mp
- C3 - construcție anexă - bucătărie de vară, Parter, 9 mp

- C4 - construcție anexă - magazie, Parter, 23 mp
- C5 - construcție anexă - WC, Parter, 2 mp
- C5 - construcție anexă , Parter, 5 mp

Se propune :

- desființarea clădirilor anexe C3, C4, C5, C6
- desființare parțială, consolidarea, extinderea, supraetajarea și reconfigurare corporilor C1 și C2.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este destinată locuirii individuale. Se observă o tendință de înlocuire a fondului construit vechi cu regim de înălțime parter cu construcții destinate locuirii individuale cu regim de înălțime P+1 – P+1+M. În zona adiacentă terenului reglementat prin PUD, în cazul construcțiilor vechi, Procentul de Ocupare al Terenului variază între 50% și 75% chiar dacă prin PUG este reglementat un POT de maxim 45%.

Modul de amplasare a construcțiilor este relativ omogen, construcțiile sunt în general amplasate pe limita posterioară a parcelelor. Fata de limitele laterale construcțiile noi sunt amplasate retras față d una din laturile laterale.

Construcțiile noi din vecinătatea terenului ce a generat documentația PUD, au un regim de inaltime P+1+Pod / Mansardă, fiind destinate locuirii individuale.

Figura 3. Vedere aeriana a terenului ce a generat PUD si terenurile invecinate



3.5. Destinația clădirilor

Clădirile de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt destinate locuirii individuale.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Imobilul (teren în suprafață de 230 mp) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral 244225, este proprietate privată a persoanelor fizice.

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin PUD sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția Intrării C Cișmelei, care aparține domeniului public al municipiului București.

3.7. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizată de un fond construit variat, cu construcții vechi în stare medie sau rea și construcții noi rezultat al înlocuirii fondului construit vechi. Fondul construit vechi este caracterizat de construcții cu regim de înălțime parter cu structură de zidărie și lemn.

Construcțiile noi, au un regim de înălțime ce variază între P+1 și P+M, fiind realizate din structură de B.A. și umplutură de zidărie.

Construcțiile de pe terenul ce a generat documentația cu nr. cad. 244225 sunt în stare rea. Construcțiile anexa sunt realizate din lemn, cu excepția Anexei C3 care este realizată din lemn (sarpanta) și zidărie.

3.8. Echiparea existentă

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe Intrarea Cișmelei - apă, canalizare, electricitate, gaz, telefonie.

ALIMENTAREA CU APA

Conform Aviz nr. 92419696 din 23.10.2024 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe Intrarea Cișmelei există rețea publică de apă.

După obținerea avizului PUD se va reveni la Apa Nova București SA cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și a avizului de principii pentru execuție bransament de apă potabilă.

EVACUAREA APELOR UZATE

Conform Aviz nr. 92407764 din 17.05.2024 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe Intrarea Cișmelei există rețea publică de canalizare. După obținerea avizului PUD se va reveni la Apa Nova București SA cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și a avizului de principii pentru execuție racord la rețeaua de canalizare

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform Aviz nr. 25021167 din 21.10.2024 emis de REȚELE ELECTRICE MUNTENIA SA, în zona există rețea electrică de distribuție, construcțiile propuse a fi desființate fiind bransate la rețeaua electrică.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 59840 / 320294294 / 22.10.2024 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe Intrarea Cișmelei există rețea de distribuție a gazelor naturale.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC

Asigurarea agentului termic pentru construcția existentă se face din surse proprii cu centrală termică cu gaz.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Prevederi urbanistice reglementate

Conform Certificatului de urbanism nr. 1320/179C din 18.12.2023, terenul ce face obiectul documentației PUD, este reglementat prin "PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și 2/2016 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ = P+2+M**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **POT maxim = 45%**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 0,9 ADC / mp teren pentru P+1
1,57 ADC / mp teren pentru P+2**

4.2. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se propune:

- desființarea corpurilor C3, C4, C5, C6
- desființare parțială, consolidare, extindere, supraetajare și recompartimentare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M,
- refacere împrejmuire și amenajare teren

4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune desființarea corpurilor anexă C3, C4, C5, C6 și desființarea parțială, consolidarea, extinderea, supraetajarea și recompartimentarea corpurilor C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M.

Se propune desființarea parțială a corpului C2 astfel încât să rezulte o retragere a construcției la nivelul parterului față de aliniament de minim 7,4 m.

Se propune desființarea parțială a corpului C1 astfel încât să rezulte o retragere a construcției față de limita laterală sud-vest de minim 3,5 m.

Modul de extindere a clădirii existente corpului C1 și C2, va fi în bună relație de vecinătate cu clădirile de pe terenurile învecinate:

- Extinderea în plan la nivelul parterului se va face cu respectarea retragerii față de limita laterală sud-vest de 3,5m și față de aliniament de 7,4.
- Supraetajarea se va face cu respectarea retragerii de 3,5 m față de limita laterală sud-vest, iar față de aliniament etajul va fi retras cu minim 5,9 m, practic etajul va ieși cu maxim 1,5 m în consolă.
- Aria construită a mansardei va fi de maxim 60% din suprafața etajului.
- Se menține amplasarea pe limita laterală nord-est și limita posterioară, rezultată după desființarea parțială a corpului C1 și corpului C2.

Construcția rezultată nu va afecta construcțiile învecinate, întrucât:

- Construcția de pe terenul învecinat cu nr. Cad.217444 are clădirea retrasă față de limita laterală comună cu terenul ce a generat PUD, fațada acesteia orientată către terenul reglementat prin PUD ferestre pentru iluminare/ aerisire băi.
- Construcția de pe terenul învecinat cu nr. Cad.209145 are clădirea retrasă cu circa 1,0 m față de limita laterală comună cu terenul ce a generat PUD, fațada acesteia orientată către terenul reglementat prin PUD având două ferestre pentru iluminare/ aerisire băi.
- Pe latura posterioară nu sunt construcții. Parcela de pe terenul învecinat având în fapt amenajată grădina în zona adiacentă terenului reglementat prin PUD.

Toate lucrările ce afectează domeniul public se vor face doar cu avizul administratorului domeniului public și toate costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural pe 30% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja în partea din față a terenului.

Se preiau indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ Coordonator Sector 6.

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția rezultată, va avea o suprafață construită la sol de maxim 100 mp (POT 45%) și o suprafața desfășurată construită de maxim 260 mp (CUT 1,13 mp ADC/ mp).

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

Aria edificabilă propusă preia principiile compoziționale de amplasare pe teren a construcțiilor de pe terenurile învecinate.

Se păstrează regula de amplasare a construcției pe limita posterioară și una din limitele laterale ale parcelei.

Pentru construcția corp C2 și C1 extinsă, se preia linia retragerii construcțiilor față de aliniament conform retragerii construcției învecinate P+1+M de pe terenul cu nr. cad. 217444.

Construcția rezultată în urma lucrărilor de desființare parțială, consolidare, recompartimentare, extindere și supraetajare, va avea la etajul ieșit cu maxim 1,5 m în consolă.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prin documentația PUD se propune amenajarea accesului auto pe teren astfel încât să se poată face manevrele de parcare în incinta parcelei. Accesul în incinta se va face pe o poartă care se va deschide fără a afecta spațiului public și va fi dimensionată astfel încât să se poată parca 2 mașini.

La intrare pe parcela reglementată se vor amenaja două locuri de parcare la sol.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Propunerea reglementată prin PUD nu necesită soluții speciale de valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, întrucât nu există elemente de cadru natural deosebite, terenul fiind relativ plan.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe circa 30% din suprafața terenului reglementat.

Modul specific de amenajare peisageră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul reglementat este situat în afara limitelor zonelor construite protejate și în afara limitelor zonelor de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent pe terenul reglementat prin PUD, nu există în spațiu verde amenajat.

Pe colțul Sudic al parcelei există un arbore care se păstrează.

Pe terenul reglementat prin PUD, spațiul verde va fi amenajat pe teren natural, în proporție de 30% din suprafața terenului reglementat. Modul specific de amenajare peisageră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilurile transversale caracteristice existente:

- Intrarea Cișmelei - conform ridicare topografică – alee carosabilă circa 3,5 m.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, deoarece terenul este relativ plan.

4.12. Regimul de construire

Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUG:

- $RH = P+1+M$
- H maxim = 10,0 m la coamă
8,0 m la cornișă

Înălțimea propusă se va măsura de la Cota Terenului Amenajat.

Regim de aliniere, retrageri

Aria edificabilă pentru P+1+M

- fata de aliniament la nivel Parter = retragere minim 7,4 m
- fata de aliniament la nivel Etaj = retragere minim 5,9 m
- fata de limita laterală nord-est = pe limita de proprietate pe o lungime de maxim 11,0 m
- fata de limita laterală sud-vest = retragere minim 3,5 m
- față de limita posterioară = pe limita de proprietate pe o lungime de maxim 10,0 m

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- POT max. = 45% - calculat la suprafața totală a terenului

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 1,13 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului

Funcțiuni admisibile

- locuire individuală

Locuri de parcare

- Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului ce a generat PUD.

Accesul auto pe parcelă se va face din Intrarea Cișmelei

Prin PUD sunt propuse a se amenaja la sol 2 locuri de parcare, respectând astfel prevederile HCG MB nr. 66/2006.

Spații plantate

Se propune :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața terenului, pe teren natural.

4.13. Asigurarea utilităților

ALIMENTAREA CU APĂ

Conform Aviz 92419696 din 23.10.2024 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe Intrarea Cișmelei există rețea publică de apă .

După obținerea avizului PUD se va reveni la Apa Nova București SA cu o nouă cerere pentru obținerea avizului de amplasament.

Având în vedere destinația și configurația imobilului propus se estimează un grad de ocupare mediu de 4 persoane.

Număr consumatori (N) = 4 persoane

Debit specific (qs) = 140 l /persoană zi

Necesarul de apă rece este: $N=4 \times 140 = 560$ l/zi,

Debit mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = 1,2 \sum (q_s \times N) / 1000 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,2 \times 560 / 1000 = 0,67 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debit maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = 1,2 \sum (K_{zi} \times q_s \times N) / 1000 = 1,2 \times (1,15 \times 560) / 1000 = 0,87 \text{ m}^3/\text{zi}$$

K_{zi} = coeficientul de neuniformitate zilnic = 1,30

Debit orar maxim

$$Q_{or\ max} = 1,2 \sum (K_o \times K_{zi} \times q_s \times N) / (24 \times 1000) = 0,09 \text{ m}^3/\text{h}$$

K_o = coeficientul de neuniformitate orar = 2,5

Față de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 3,0 m dreapta - stânga.

Lucrările de construcție reglementate prin PUD, nu vor afecta bransamentul de apă existent și căminul aferent acestuia.

Pe parcursul lucrărilor de construcție nu se vor depozita materiale de construcții pe căminul de bransament existent.

Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, se recomandă să se prevadă o gospodărie de apă dotată cu hidrofor.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Conform Aviz nr. 92419696 din 23.10.2024 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe Intrarea Cișmelei există rețea publică de canalizare.

Racordul la canalizare se va face din bransamentul și căminul existent .

Rețelele interioare de canalizare de incintă vor fi proiectate in sistem separativ și vor fi dimensionate conform cerințelor noului obiectiv astfel incat racordul la rețeaua publică să poată prelua debitele evacuate conform proiectelor de specialitate.

În incinta se recomandă rezervarea unui spatiu pentru un bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompare noaptea sau pe timp uscat.

Cantitatile de apa evacuate la canalizare din cladire se calculeaza conform SR 1846-1/2006, fiind egale cu debitele de apa de alimentare.

Debitul maxim zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{s\max} = 1,37 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul mediu zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{s\text{med}} = 0,8 \times 1,22 = 1,06 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul orar mediu de ape uzate menajere va fi:

$$Q_s \text{ orar med} = 0,143 \text{ m}^3/\text{h}$$

Față de rețelele de canalizare stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 2,0 m dreapta-stânga.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform Aviz nr. 25021167 din 21.10.2024 emis de REȚELE ELECTRICE MUNTENIA SA, în zona există rețea electrică de distribuție.

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua electrică existentă.

Edificabilul construcției propuse va păstra distanțele de siguranță conform Normativelor în vigoare.

Pentru noua construcție se va solicita un nou aviz de racord cu contorizare la rețelele electrice existente în zonă.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 59840 / 320294294 / 22.10.2024 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe Intrarea Cișmelei, există rețea de distribuție a gazelor naturale.

Amplasarea branșamentului de gaze la rețeaua stradală se realizează conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

Branșamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată. Execuția va fi realizată numai de firme autorizate în acest sens.

TERMOFICARE

Asigurarea agentului termic (apă caldă și căldură) va fi asigurată din sursă locală - cu centrală termică proprie.

Tipul centralei și dimensionarea acesteia se va face la etapa DTAC.

4.14. Bilanț teritorial

	Conform PUZ Coordonator Sector 6	Existent*	Propus **	Existent+Propus***
Suprafața construită (Sc)	103,5mp	139 mp	100 mp	100 mp
Suprafața desfășurată (Sd)	(pentru P+1+M) 269,1 mp	139 mp	260 mp	260 mp
POT	45%	60%	45%	45%
CUT	0,9 (pentru P+1) 1,3 (pentru P+2) 1,57 (pentru P+2+M) Mansarda = 60% din AC	0,6	1,13	1,13
RH maxim	P+2+M	P	P+1+M	P+1+M
H cornisa/atic	11,0 m	5 m	8,0 m	8,0 m
H maxim (m)	11,0 m	7 m	10,0 m	10,0 m
Spații verzi pe sol natural (mp)	69 mp	0 mp	69 mp	69 mp
Suprafața totala spatii verzi (%)	30%	0%	30%	30%
Suprafața totala spatii verzi (mp)	69 mp	0 mp	69 mp	69 mp
Numar unitati locative estimate	-	1	1	1
Numar locuri de parcare estimate	-	0	2	2

Notă:

* Datele includ suprafetele ce se regasesc in Cartea Funciara a imobilului

*** Datele includ desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 (39mp), propunerea de desfiintare partiala a corpurilor C1,C2 (cca 40mp) si extinderea si supraetajarea corpurilor C1 si C2 rezultate dupa desfiintarea partiala (cu cca 40 mp)

*** Datele reprezinta situatia rezultata dupa desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 si propunerea de desfiintare partiala si extindere a corpurilor C1 si C2

5. CONCLUZII

Prin aprobarea documentației PUD, se vor stabili condițiile de constructibilitate ale terenului reglementat și prin urmare se va putea întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire.

Toate costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar.

Prin realizarea investiției se vor aduce beneficii din punct de vedere economic, social și estetic zonei studiate.

Intocmit,
Urb. Mariana Uglea



Mariana
Uglea

Digitally signed by
Mariana Uglea
Date: 2025.07.07
21:25:12 +03'00'



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Intrarea Cișmelei nr. 1

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:	217444	str.	Orșova	nr.: 62
modalitate anunțare:	data:	Notificare 4/NV/22.01.2025 transmisă prin birou executori judecătorești Vișan și asociații	FĂRĂ OBSEVAȚII	
	22.01.2025			

• **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:		str.	Orșova	nr.: 64
modalitate anunțare:	data:	Notificare 5/NV/22.01.2025 transmisă prin birou executori judecătorești Vișan și asociații	FĂRĂ OBSEVAȚII	
	22.01.2025			

• **Vecin 3:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI	sector:	6
nr. cadastral:		intr.	Cișmelei	nr.: 3
modalitate anunțare:	data:	Notificare 6/NV/22.01.2025 transmisă prin birou executori judecătorești Vișan și asociații	OBSEVAȚII înregistrate sub nr. 11688/ 19.02.2025, nr. 23331/04.04.2025 și nr. 24244/ 08.04.2025	
	22.01.2025			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	22.01.2025
	Perioada consultării:	22.01.2025– 23.02.2025

Panou	Data afișării panoului:	17.03.2025
	Perioada consultării:	17.03.2025-17.04.2025

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	17.03.2025
	Perioada consultării:	17.03.2025-17.04.2025
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	26.02.2025 (ziar „www.anuntul.ro”)

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	18682 / 18.03.2025		
C.T.U.A.T. număr/data:	4 / 31.03.2025	Nr. ordinea de zi:	7

Consultări/ Observații data:	OBSEVAȚII înregistrate sub nr. 9849 / 12.02.2025, nr. 11688 /19.02.2025, nr. 23331 /04.04.2025 și nr. 24244 /08.04.2025	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/ Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	nr. 9849 /24.02.2025, nr. 9849 (22341) /04.04.2025, nr. 11688 /24.02.2025, nr. 11688/(22341) /04.04.2025, nr. 24244 /14.04.2025 și nr. 23331(34126) /23.05.2025	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. UGMA LANDFORM CONCEPT S.R.L.		C.U.I.	41441659
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Slt. Dima Cristescu	Nr. 3B, et. 4, ap. 27	
Email:	office@ugma.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Mariana I. UGLEA	



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Intrarea Cișmelei nr. 1

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	22.01.2025	Nr. anunțuri*:	3	Nr. proprietari anunțați:	3
Perioada consultării:	22.01.2025– 23.02.2025				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice). Există și Declarație notarială aut. sub nr. 655 din 12.03.2025, prin care beneficiarul documentației P.U.D. își asumă orice răspundere cu privire la adoptarea documentației de urbanism și exonerează primăria sectorului 6 de orice răspundere ulterioară.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	17.03.2025			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	17.03.2025	până la data:	17.04.2025
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	26.02.2025	în ziarul	„www.anuntul.ro”	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6 București		
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu		

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma afișării panoului de informare a publicului și a notificării vecinilor direcți ai terenului, au fost formulate observații de la proprietarul din dreapta în legătură cu posibila scurgere a apelor pluviale pe proprietatea lui și dezacordul cu privire la amplasarea construcției propuse pe limita comună de proprietate.

Alte observații au fost primite în legătură cu lățimea insuficientă a căii de acces la teren, respectiv intrarea Cișmelei, dificil de accesat cu utilaje de construcție.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației P.U.D. (UGMA LANDFORM CONCEPT S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației P.U.D., au fost informați în scris proprietarii care au transmis opinii cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea, iar proprietarii vecini nu au mai revenit.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Intrarea Cișmelei nr. 1 a răspuns argumentat sub nr. **22341**/01.04.2025 și sub nr. **34126**/20.05.2025 referitoare la documentația P.U.D..

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. Intrarea Cișmelei nr. 1**.**

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

SITUATIE PROPUSA
vedere
fatada principala
si fatada laterala Nord-Est



SITUATIE PROPUSA
vedere
fatada posterioara
si fatada laterala Sud-Vest



SITUATIE PROPUSA
vedere
fatada principala
si fatada laterala Sud-Vest

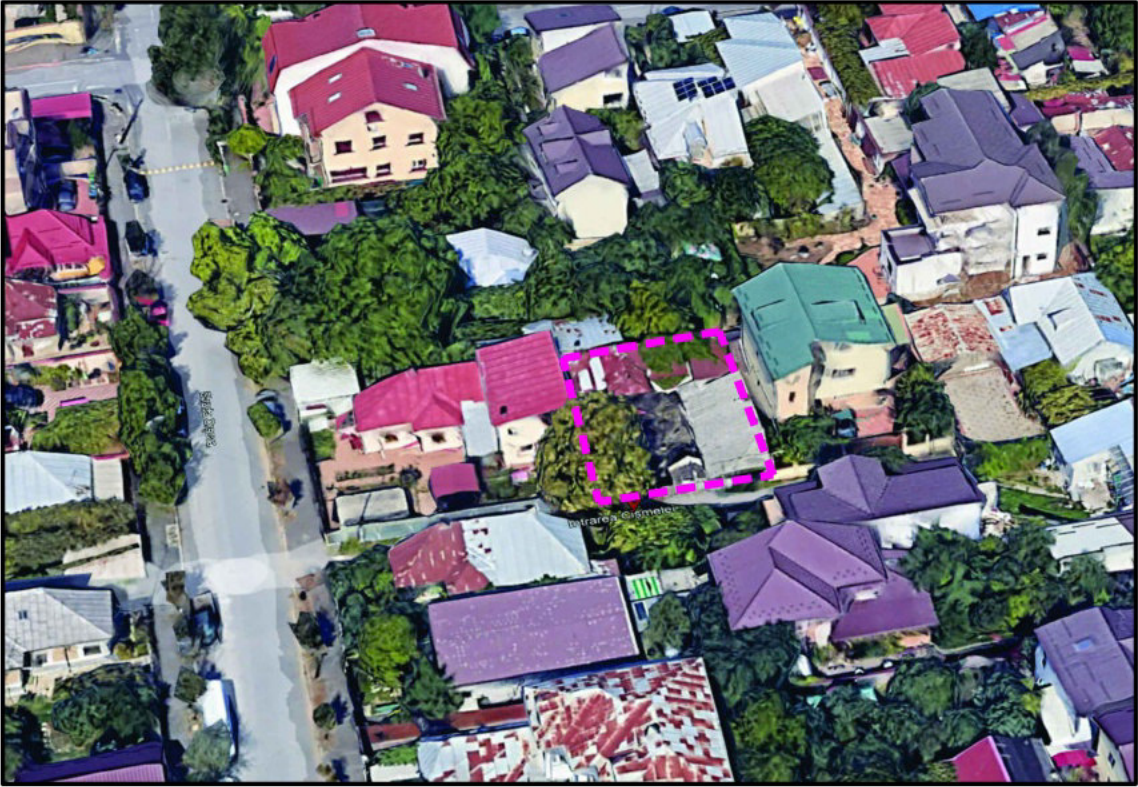


Plan Urbanistic de Detaliu

”Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 si C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejmuire și amenajare teren”
str. Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. 244225

ILUSTRARE VOLUMETRICĂ
CONCEPT

SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

Limita teren reglementat prin PUD



Beneficiar		I PROIECT:		PROIECT NR.
		Plan Urbanistic de Detaliu		04/2024
Proiectant		"Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 si C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejmuire și amenajare teren"		FAZA:
SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL		str. Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti		P.U.D.
Str. St. Cristescu Dima, nr. 3B, Bucuresti		Teren cu nr. cad. 244225		
CUI: 41441659 J40/9784/2019				
E-mail: office@ugma.ro				
Coordonator PUD	Urb. Mariana UGLEA	SCARA	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA NR.
Proiectat	Urb. Mariana UGLEA	1:500	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ - CONCEPT	08
Redactat	Urb. Mariana UGLEA	Digitally signed by Mariana Uglea Date: 2025.07.07 21:39:41 +0300		

Plan Urbanistic de Detaliu

"Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejmuire și amenajare teren"

Intrarea Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti

Teren cu nr. cad. 244225

ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUD
- Trotuar
- Carosabil
- Aliniament existent/propus prin PUZ Sector 6
- Constructii existente
- Limita arie edificabila propusa
- Constructie propusa
- Limita suprafata construita Parter
- Platforma parcare si pietonala
- Spațiu verde amenajat
- Acces auto pe teren reglementat prin PUD
- Acces pietonal in imobil

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	327565.305 582023.911	16.51
2	327574.217 582010.007	5.15
3	327578.572 582012.565	3.33
4	327581.832 582014.954	4.58
5	327585.703 582017.411	5.63
6	327582.778 582022.218	11.89
7	327576.962 582031.555	10.47
8	327568.071 582026.035	0.26
9	327568.195 582025.804	3.45

S=230mp P=60.99m

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATĂ

Tipul de teren	Suprafata terenului (mp)	Suprafata terenului (mp)	Suprafata terenului (mp)	Suprafata terenului (mp)
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230
Suprafata terenului (mp)	230	230	230	230

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- S teren = 230mp
- POT propus = 45%
- CUT propus = 1,13 mp ADC/ S teren (ADC P+1=200 mp + 60 mp suprafata mansarda)
- RH propus = P+1+M
- H maxim propus = 8,0 m la cornisă/atic 10,0 m la coama
- UTILIZARE FUNCTIONALA: locuire unifamiliala
- Suprafață spațiu verde (30%) ≈ 69mp

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006, in functie de capacitatea si de destinatia constructiei - 2 locuri la sol.

Beneficiar	TITLU PROIECT:	PROIECT NR.
	Plan Urbanistic de Detaliu	04/2024
Proiectant	"Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejmuire și amenajare teren"	FAZA:
SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL	Intrarea Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti	P.U.D.
Str. St. Cristescu Dima, nr. 3B, Bucuresti	Teren cu nr. cad. 244225	
CUI: 41441659 J40/8784/2019		
E-mail: office@ugma.ro		
Coordonator PUD	Urb. Mariana UGLEA	SCARA
Proiectat	Urb. Mariana UGLEA	1:200
Redactat	Urb. Mariana UGLEA	DATA
		2024
	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘA NR.
	ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICA	07

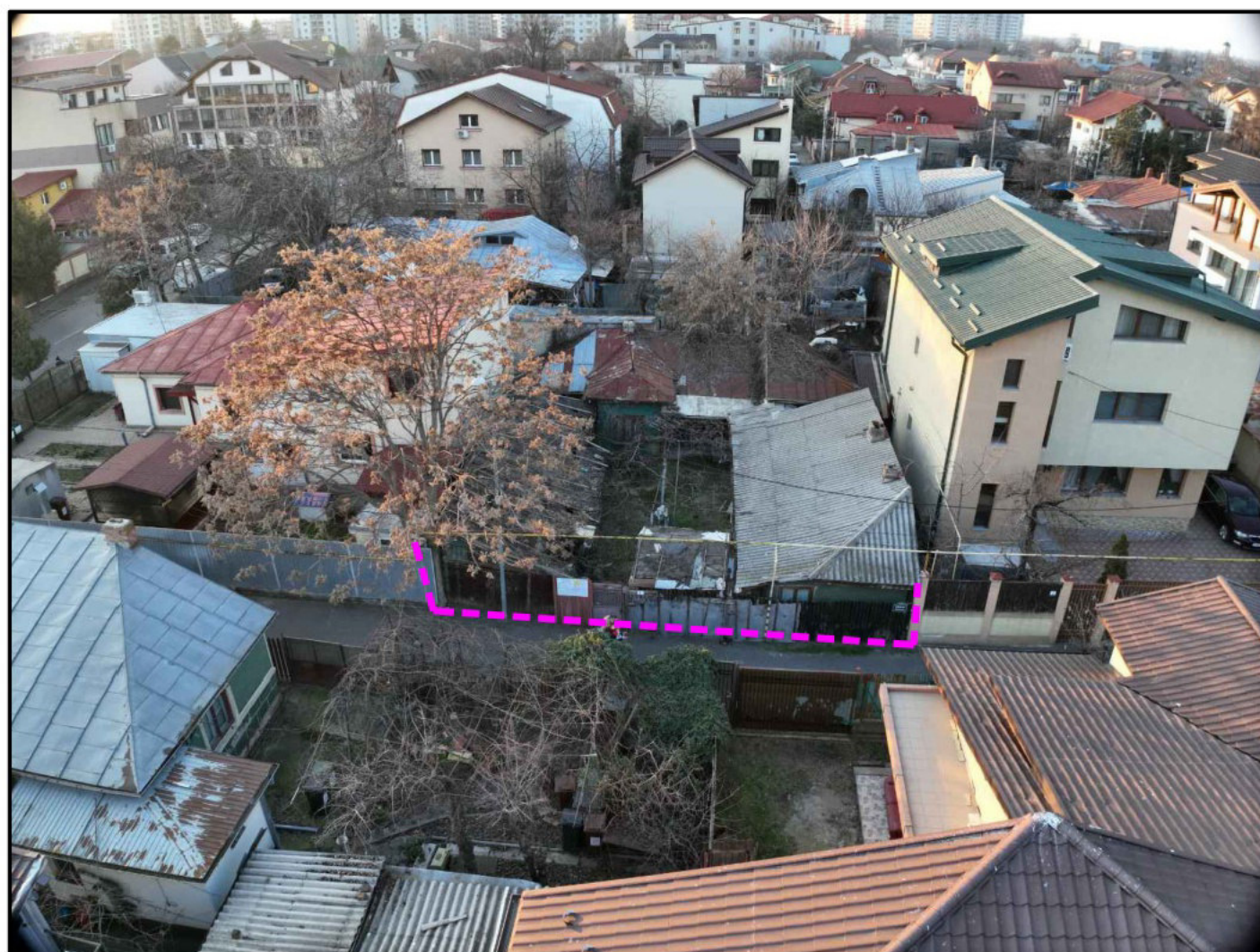
* Datele includ suprafetele ce se regasesc in Cartea Funciara a imobilului
*** Datele includ desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 (39mp), propunerea de desfiintare partiala a corpurilor C1,C2 (cca 40mp) si extinderea si supraetajarea corpurilor C1 si C2 rezultate dupa desfiintarea partiala (cu cca 40 mp)
*** Datele reprezinta situatia rezultata dupa desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 si propunerea de desfiintare partiala si extindere a corpurilor C1 si C2

Plan Urbanistic de Detaliu

"Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejurime și amenajare teren"

Intrarea Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. 244225

DESFĂȘURATĂ STRADALĂ



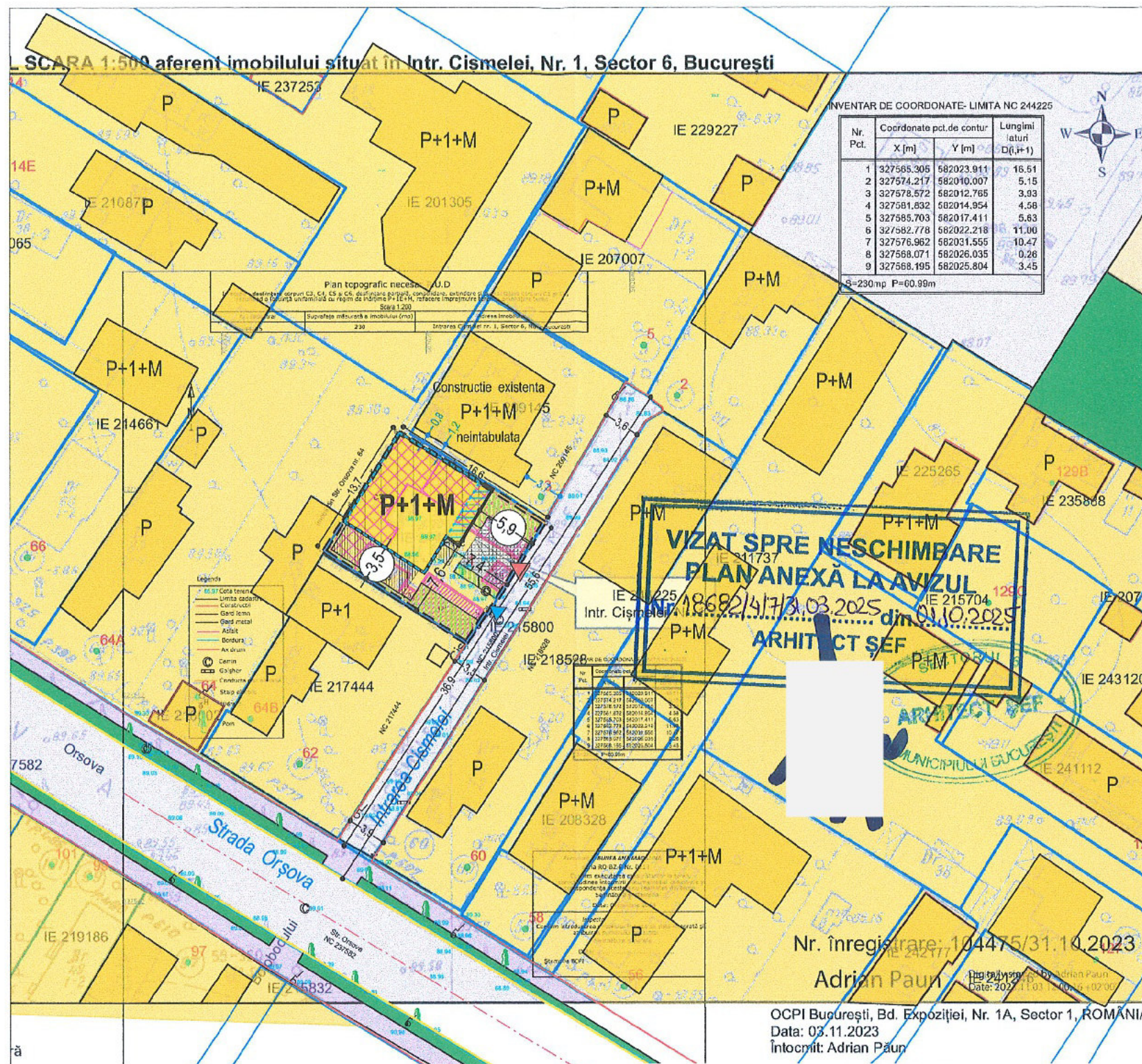
Desfasurata stradala - situatie existenta

Desfasurata stradala - situatie existenta

LEGENDA

 Limita teren reglementat prin PUD

Beneficiar		J PROIECT		PROIECT NR.
		Plan Urbanist		04/2024
Proiectant		sfîntare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejurime și amenajare teren"		FAZA: P.U.D.
SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL Str. St. Cristescu Dima, nr. 3 B, Bucuresti CUI: 41441659 J40/8784/2019 E-mail: office@ugma.ro		Intrarea Cîșmelei nr.:1, sector 6, Bucuresti Teren cu nr.cad. 244225		
Coordonator PUD	Urb. Mariana UGLEA	SCARA 1:500	TITLU PLANȘĂ:	PLANSĂ NR. 09
Proiectat	Urb. Mariana UGLEA	DATA 2024	DESFASURATA STRADALA EXISTENT - PROPUȘ	
Redactat	Urb. Mariana UGLEA			



Plan Urbanistic de Detaliu

"Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejurime și amenajare teren"

Intrarea Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti

Teren cu nr. cad. 244225

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUD
- Limita imobile cu geometrii inscrite in baza de date e-Terra
- Aliniament existent
- Fond construit si utilizari functionale existente
 - Carosabil
 - Trotuar / alei tip fundatura
 - Spatiu verde
 - Locuire individuala sau semicolectiva
- Reglementari propuse prin PUD
 - Construcții existente corp C1 și C2 propuse pentru desfiintare partiala, consolidare, extindere si supraetajare pentru realizare locuinta in aria edificabila propusa
 - Construcții existente corp C3, C4, C5, C6 propuse a fi desființate
 - Arie edificabila propusă pe teren reglementat - locuire indivudala P+1+M
 - Arie constructie la Etaj in consola
 - Limita Arie Parter retras la min 7,4 m fata de aliniament
 - Arie edificabila pentru terasa la nivelul parterului si amenajare acces in locuinta
 - Suprafata spatiu verde minim 30% = 69mp
 - Zona parcare la sol = 2 locuri
 - Ordin de marime in metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului fata de limitele de proprietate și aliniament propus prin PUZ Sector 6 aprobat
 - Deschidere acces auto pe teren reglementat prin PUD = minim 5,0 m
 - Zona acces pietonal in imobil

BILANT TERITORIAL PE PARCELA REGLEMENTATĂ

	Conform PUZ Coordonator Sector 6	Existență	Propus**	Existență+Propus***
Suprafata construita (Sc)	103,5mp	139mp	100 mp	100 mp
Suprafata destinațiunata (Sd)	(pentru P+1+M) 269,1 mp	139mp	260 mp	260 mp
POT	25%	60%	25%	25%
CUI	0,9 (pentru P+1) 1,3 (pentru P+2) 1,57 (pentru P+2+M) Mansarda = 60% din AC	0,6	1,13	1,13
R+1 maxim	P+2+M	P	P+1+M	P+1+M
H constructiv	11,0 m	5 m	8,0 m	8,0 m
H maxim (m)	11,0 m	7 m	10,0 m	10,0 m
Spatii verzi pe sol natural (mp)	69 mp	0 mp	69 mp	69 mp
Suprafata totala spatiu verzi (%)	30%	0%	30%	30%
Suprafata totala spatiu verzi (mp)	69 mp	0 mp	69 mp	69 mp
Numar unitati locuiesc estimate	-	1	1	1
Numar locuri de parcare estimate	-	0	2	2

* Datele includ suprafetela ce se regasesc in Cartea Funciara a imobilului

*** Datele includ desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 (39mp), propunerea de desfiintare partiala a corpurilor C1,C2 (cca 40mp) si extinderea si supraetajarea corpurilor C1 si C2 rezultate dupa desfiintarea partiala (cu cca 40 mp)

*** Datele reprezinta situatia rezultata dupa desfiintarea totala a corpurilor C3,C4,C5,C6 si propunerea de desfiintare partiala si extindere a corpurilor C1 si C2

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- S teren = 230mp
- POT propus = 45%
- CUT propus = 1,13 mp ADC/ S teren
(ADC P+1 = 200 mp + 60 mp suprafata mansarda)
- RH propus = P+1+M
- H maxim propus = 8,0 m la cornisă/atic
10,0 m la coama
- UTILIZARE FUNCTIONALA: locuire unifamiliala
- Suprafață spațiu verde (30%) ≈ 69mp

Nota: H maxim se masoara de la cota terenului amenajat

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006, in functie de capacitatea si de destinatia constructiei - 2 locuri la sol.

Beneficiar DELIU LAURENȚIU - CEZĂRICĂ și DELIU MIRELA-GABRIELA	TITLU PROIECT: Plan Urbanistic de Detaliu "Desființare corpuri C3, C4, C5, și C6, desființare parțială, consolidare, extindere și supraetajare corpuri C1 și C2, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1+M, refacere împrejurime și amenajare teren" Intrarea Cișmelei nr.1, sector 6, Bucuresti Teren cu nr. cad. 244225	PROIECT NR. 04/2024
Proiectant SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL Str. Slt. Cristescu Dima, nr. 3B, Bucuresti CUI: 41441659 J40/9784/2019 E-mail: office@ugma.ro	FAZA: P.U.D.	
Coordonator PUD Urb. Mariana UGLEA	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANȘA NR. 04
Proiectat Urb. Mariana UGLEA	SCARA 1:500	
Redactat Urb. Mariana UGLEA	DATA 2024	