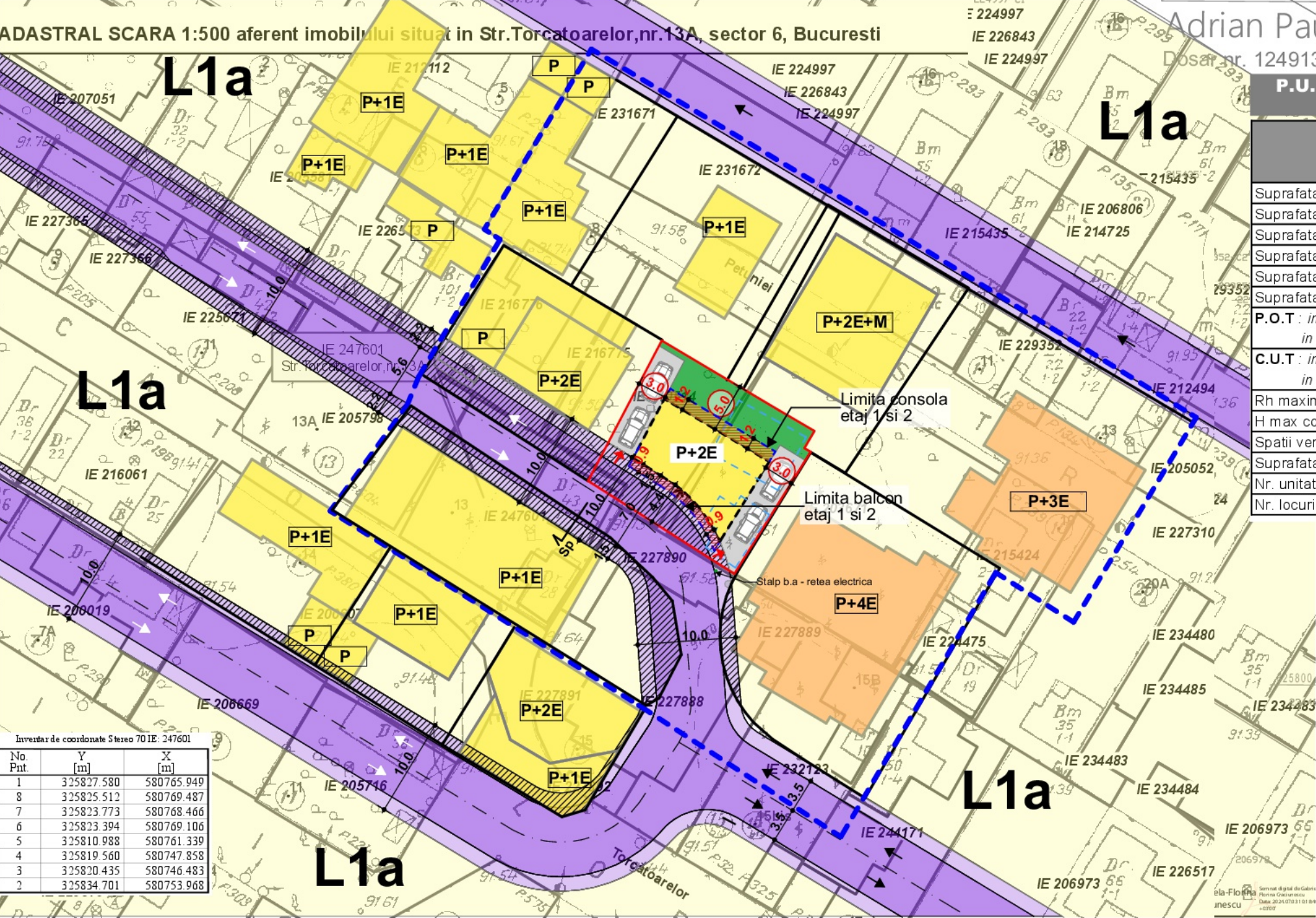


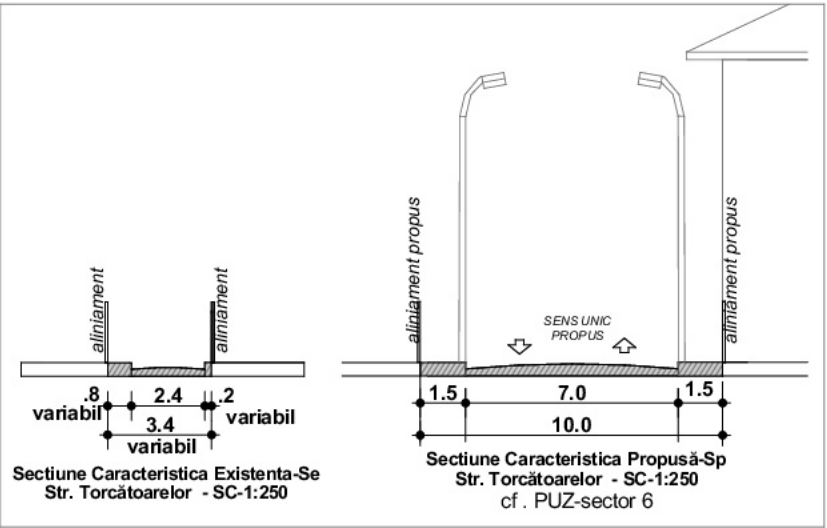


Inventar de coordonate Stereo 70 IE: 247601

No. Pnt.	Y [m]	X [m]
1	325827.580	580765.949
8	325825.512	580769.487
7	325823.773	580768.466
6	325823.394	580769.106
5	325810.988	580761.339
4	325819.560	580747.858
3	325820.435	580746.483
2	325834.701	580753.968

Limita zona studiata PUD

No. Pnt.	Y [m]	X [m]
174	325817.179	580720.260
175	325828.003	580727.959
176	325830.853	580729.177
177	325844.691	580737.339
178	325845.726	580735.752
179	325864.234	580746.526
180	325848.385	580773.463
181	325843.009	580782.285
182	325827.079	580808.423
183	325806.270	580795.940
184	325811.259	580788.167
185	325787.871	580774.462
186	325784.311	580772.377
187	325788.692	580765.575
188	325797.292	580752.202

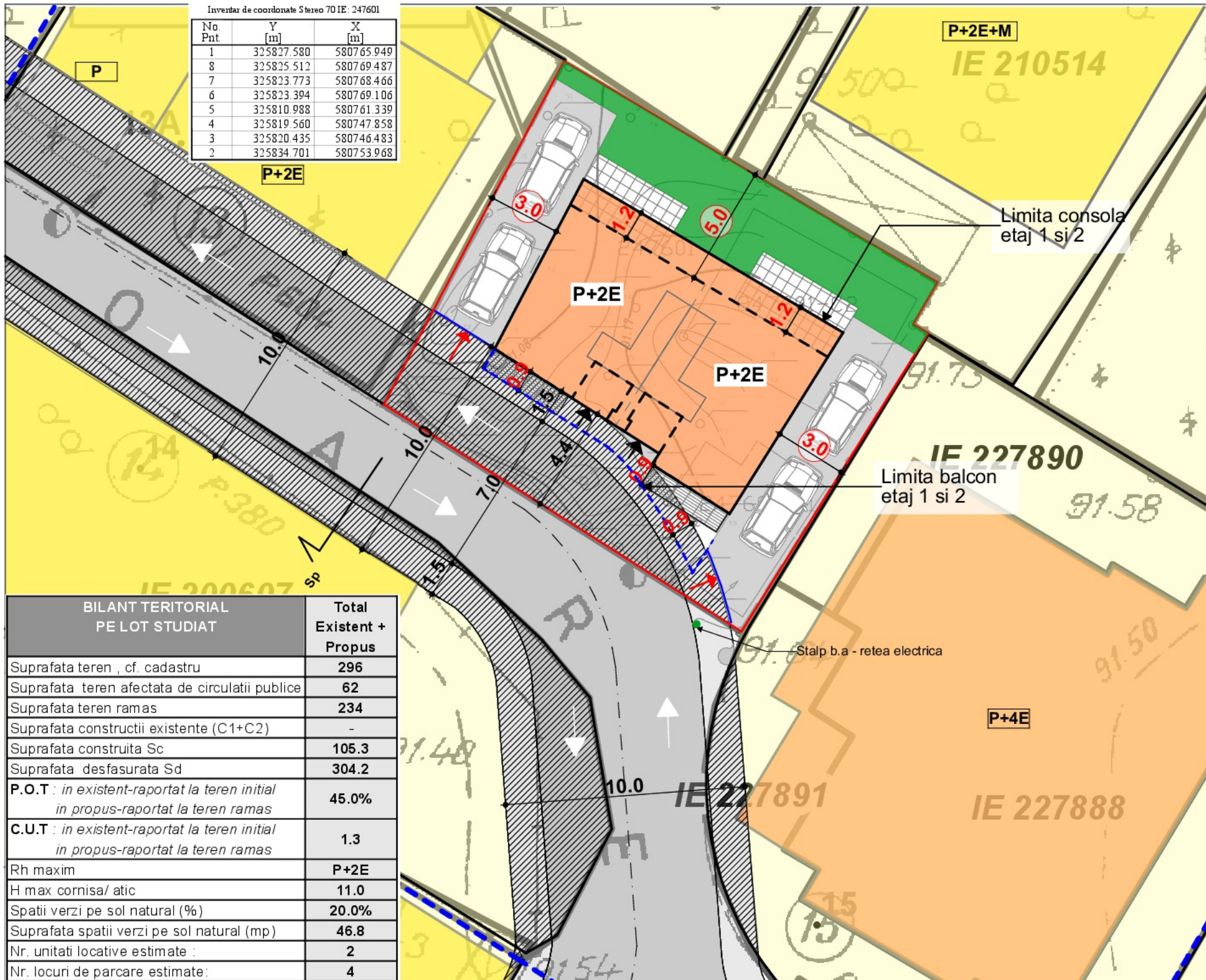


P.U.D - CONSTRUIRE LOCUINTE DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E				
Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, Bucuresti;				
BILANT TERITORIAL PE LOT STUDIAT	PUZ SECTOR 6 L1a	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata teren , cf. cadastru	-	296	296	296
Suprafata teren afectata de circulatii publice	-	-	62	62
Suprafata teren ramas	-	-	234	234
Suprafata constructii existente (C1+C2)	-	75.0	-	-
Suprafata construita Sc	-	-	105.3	105.3
Suprafata desfasurata Sd	-	75.0	304.2	304.2
P.O.T : in existent-raportat la teren initial	45.0%	25.34%	45.0%	45.0%
in propus-raportat la teren ramas				
C.U.T : in existent-raportat la teren initial	1.3	0.25	1.3	1.3
in propus-raportat la teren ramas				
Rh maxim	P+2E+M	P	P+2E	P+2E
H max cornisa/ atic	11	3.0	11.0	11.0
Spatii verzi pe sol natural (%)	20.0%	-	20.0%	20.0%
Suprafata spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	46.8	46.8
Nr. unitati locative estimate :	-	2	2	2
Nr. locuri de parcare estimate:	-	-	4	4

LEGENDA

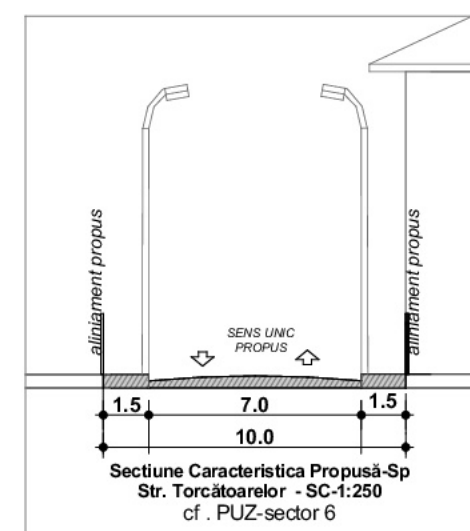
- Limite**
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.D.
 - LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITE DE PROPRIETATE
- Zonificare functionala si Circulatii**
- ZONA L1a- Subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2+M niveluri in afara perimetrelor de protectie
 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI EXISTENTE
 - CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE / PIETONALE
 - SENS de CIRCULATIE EXISTENT- pe Str. Petuniei si Str. Torcatoarelor
- Propuneri si Reglementari**
- CONSTRUCTII EXISTENTE (C1si C2) PROPUSE PENTRU DESFIINTARE
 - EDIFICABIL PROPUSE- PARTER
 - CONSOLE / BALCOANE ETAJ 1 si ETAJ 2
 - P+2 LOCUINTA P+2E PROPUSE
 - TEREN PROPRIETATE PRIVATA NECESAR SUPRALARGIRE CIRCULATIE PUBLICA -cf. P.UZ-sector 6
 - ACCES AUTO / PIETONAL PROPUSE
 - SENS CIRCULATIE PROPUSE cf. P.UZ-Sector 6
 - SPATII VERZI PROPUSE
 - PLATFORME BETONATE INCINTA
 - RETRAGERI MINIME IMOBIL PROPUSE

art tek work		S.C. ARTTEK WORK SRL Bucuresti, Sector 2, Str. Braşoveni Nr.3 Nr.Registrul Comerţ J40/19579/2005, CUI 18149812		DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATII SI ORGANIZARE DE SANTIER		pr. nr.:
Şef Proiect	Arh. Corina NEACŞU		scara			175/ 2024
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		1:500			PUD
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR		data	2026		pl.nr.
Reglementari Urbanistice						U6

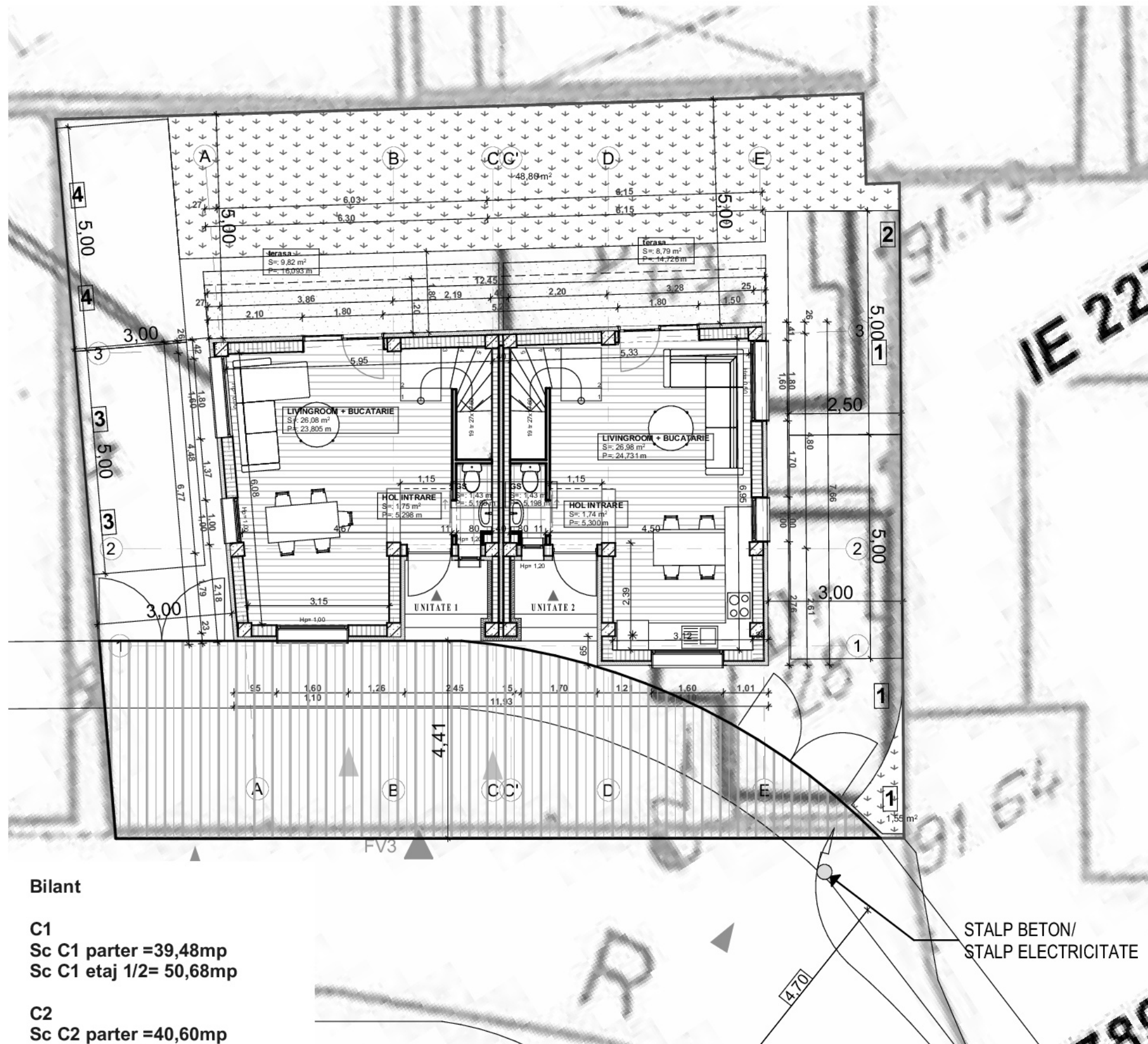


LEGENDA

- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA RETRAGERE- PARTER
- LIMITE CONSOLE / BALCOANE ETAJ 1 si ETAJ 2
- LOCUINTA P+2E PROPUA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATANECESAR SUPRALARGIRE CIRCULATIE PUBLICA -cf. PUZ-sector 6
- ACCES AUTO / PIETONAL IN IMOBIL
- SENS CIRCULATIE PROPUA cf. PUZ-Sector 6
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORME BETONATE INCINTA
- RETRAGERI MINIME IMOBIL PROPUA



PROIECTANT GENERAL: S.C. AZAMORFA DESIGN SRL București, Sector 5, Str. Antiaeriana, nr. 6A26, bl. C2, etaj 2, ap. 10, ONRC: J2022006552402, CUI: 45924656,				DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER	pr. nr.: 175/ 2024
art tek work PROIECTANT URBANISM: S.C. ARTEK WORK SRL București, Sector 2, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.Registrul Comerț J40/19579/2005, CUI 18149812					
Șef Proiect	Arh. Corina NEACȘU		scara	Beneficiar: Amplasament: Str. Torcătoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, București;	faza: PUD
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		1:200		
			data	Propunere Mobilare Urbanistica	pl.nr.
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR				
Proiectant general	Arh. Andreea AMZA		2026		



Bilant

C1
Sc C1 parter = 39,48mp
Sc C1 etaj 1/2 = 50,68mp

C2
Sc C2 parter = 40,60mp
Sc C2 etaj 1/2 = 50,98mp

Sc prous = 101,66mp
Sd propus = 283,40mp

POT propus = 43,50%
CUT propus = 1,21

ILUSTRARE TEMA - parter -
PLAN PARTER SCARA 1:100



PROIECTANT GENERAL: S.C. AZAMORFA DESIGN SRL București, Sector 5, Str. Antiaeriana, nr. 6A26, bl. C2, etaj 2, ap. 10, ONRC: J2022006552402, CUI: 45924656,		PROIECTANT URBANISM: S.C. ARTEK WORK SRL București, Sector 2, Str. Brașoveni Nr.3, Nr.Registrul Comerț J40/19579/2005, CUI 18149812		DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER	pr. nr.: 175/ 2024
art tek work					
Șef Proiect	Arh. Corina NEACȘU		scara	Beneficiar: Amplasament: Str. Iorcoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, București;	faza: PUD
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		1:100		
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR		data		pl.nr.
Proiectant general	Arh. Andreea AMZA		2026	Propunere Mobilare Urbanistica Ilustrare Arhitecturala - Plan Parter	U9

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PUD pentru proiect "DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER"

- beneficiar:
- amplasament: **Nr.Cad. IE 247601**, Str. TORCATOARELOR, nr.13, sector 6, Bucuresti
- proiectant de specialitate: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.** , arh. Corina Neacșu
- proiectant general : **S.C. AZAMORFA DESIGN S.R.L.**, arh. Andreea Amza
- număr proiect **175/ 2024**

Faza : Plan Urbanistic Detaliu-PUD

BORDEROU P.U.D**PIESE SCRISE:**

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN ZONA	plansa	U1	sc 1/2000
2. ÎNCADRARE ÎN PUZ Sector6, Eterra Ancpi,Google Maps	plansa	U2	
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	plansa	U3	sc 1/500
4. SITUAȚIA EXISTENTĂ-Documentare Foto	plansa	U4	
5. REGLEMENTĂRI - REGIM JURIDIC	plansa	U5	sc 1/500
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	plansa	U6	sc 1/500
7. REGLEMENTĂRI - REțele EDILITARE	plansa	U7	sc 1/500
8. PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	plansa	U8	sc 1/200
9. PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA ILUSTRARE ARHITECTURALA - PLAN PARTER	plansa	U9	sc 1/100
10. PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA ILUSTRARE ARHITECTURALA - PLAN ETAJ 1,2	plansa	U10	sc 1/100

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Proiect:** PUD pentru proiect *“DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER”*

- beneficiar:

- amplasament: Nr.Cad. IE 247601, Str. TORCATOARELOR, nr.13, sector 6, Bucuresti

- proiectant de specialitate: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.** , arh. Corina Neacșu

- proiectant general : **S.C. AZAMORFA DESIGN S.R.L.**, arh. Andreea Amza

- număr proiect **175/ 2024**

Faza : Plan Urbanistic Detaliu-PUD

1.2.Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie analiza urbanistică a posibilităților de construire a unui imobil duplex cu funcțiune *locuire* pe un teren proprietate privată, respectiv a stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime față de limitele de proprietate.

Documentația a fost elaborată la indicația formulată prin Certificatul de Urbanism **Nr.870/ 95T din 23.08.2024** emis de Primăria Sectorului 6.

1.3.Surse documentare:

Pentru stabilirea propunerilor au stat la baza următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism Nr.870/ 95T din 23.08.2024 emis de Primăria Sectorului 6.
- PUZ Coordonator Sector 6
- Planuri cadastrale și Fișa Bunului imobil
- Ridicare Topografică executată de Ing. _____ -verificat Ing. _____

2 .Încadrare în zonă:

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul ce a generat documentația PUD este identificat cu numărul cadastral Nr.Cad. IE 247601, are suprafața de **296mp** (cf măsurători cadastrale) și este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, între Bd. Timisoara și Strada Liniei.

Conform Certificatului de Urbanism Nr.870/ 95T din 23.08.2024 emis de Primaria Sectorului 6, zona studiata se afla in **L1a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2E+M niveluri in afara zonelor de protectie conform PUZ Coordonator Sector 6**, si are ca Indicatori urbanistici pentru P+2E: POTmax=45% si CUTmax=1,3 ADC/mp teren;

Pentru amplasamentul studiat au fost realizate urmatoarele studii de fundamentare:

-Ridicare Topografica

-Studiu geotehnic

3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Conform ridicarii topografice si planurilor cadastrale, în prezent terenul studiat are acces din Str. Torcatoarelor, care in dreptul lotului are un profil variabil de cca 3,4 m si un carosabil variabil de cca 2,4 m latime cu trotuare parțiale.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul reglementat prin PUD are o formă relativ dreptunghiulară și suprafața de 296mp.

Terenul reglementat se învecinează cu :

Nord: IE216776, cladire existenta intabulata RH P+1E+pod, IE216775, IE 210514, cladire existent neintabulata RH P+2E+M

Est: IE 227890, cladire existenta intabulata RH P+4E

Sud: Drum existent – str. Torcatoarelor

Vest: IE205798, cladire existent neintabulata RH P+2E

3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe teren exista 2 corpuri de cladiri propuse spre desfiintare:

-C1, Sc=28mp-Locuinta compusa din hol, baie, bucatarie

-C2, Sc=47mp-Condominiu cu 2 apartamente.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata este destinata locuirii individuale si colective mici. Se observa o tendinta de inlocuire a fondului construit vechi cu regim de inaltime parter cu constructii destinate locuirii individuale cu regim de inaltime P+1 - P+2. In zona adiacenta terenului reglementat prin PUD, in cazul constructiilor vechi, Procentul de Ocupare al Terenului (POT) peste limita reglementata de maxim 45%.

Constructiile sunt in general amplasate pe limita posterioara a parcelelor si cel putin pe una din limitele laterale.

3.5. Destinația clădirilor

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

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul se afla in proprietatea privata a lui [redacted] in cota 1/1 si are categoria de folosinta: curti constructii conf CF si poate fi considerat plat in baza ridicarii topografice executate.

Imobilul a rezultat ca urmare a efectuării operațiunilor notariale pentru alipire, pentru care s-a emis actul de alipire autentificat sub nr. 569 din 04.06.2024, emis de notar public [redacted] si se află în proprietatea d-lui [redacted] conform act de alipire sus mentionat si contracte de vânzare autentificate sub nr. 2815 din 22.11.2022 emis de notar public [redacted] respectiv nr. 4131 din 29.11.2023, emis de notar public [redacted]

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 si lemn.

Construcțiile noi, au un regim de înălțime ce variază între P+1 și P+4, fiind realizate din structură de B.A. și umplutură de zidărie.

Construcțiile de pe terenul ce a generat documentația cu nr. cad. 247601, corpurile C1 si C2 sunt in stare medie .

3.8. Concluziile Studiu geotehnic

Conform Studiului geotehnic atasat *intocmit de Ing. Liviu Draganescu- "se poate concluziona ca din punct de vedere geologo-tehnic, terenul aflat in studiu -CF 247601- amplasat in Str.Torcatoarelor nr.13, sector 6, indeplineste conditiile pentru investitia propusa."* - vezi studiu atasat;

3.9 Echiparea existentă

Amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele edilitare existente pe Str. Torcatoarelor - apă, canalizare, electricitate, gaz si telefonie. -vezi avize atasate.

4. Reglementari:

4.1. Prevederi urbanistice reglementate

Conform Certificatului de Urbanism Nr.870/ 95T din 23.08.2024 emis de Primaria Sectorului 6, zona studiata se afla in **L1a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu regim de**

inaltime maxim P+2E+M niveluri in afara zonelor de protectie conform PUZ Coordonator Sector 6, si are ca Indicatori urbanistici pentru P+2E: POTmax=45% si CUTmax=1,3 ADC/mp teren;

4.2. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin tema data de beneficiar, se propune:

- desființarea corpurilor existente C1 si C2 ;
- construire locuinta duplex cu regim de inaltime P+2E;
- refacere împrejmuire și amenajare teren;

4.3 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcție propusa:

Noua constructie va avea un regim de inaltime P+2E si urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- 5,0 m fata de limita de proprietate posterioara la nivelul Parterului. Se admite iesire in consola a etajelor superioare cu max 1,2m;;
- 3,0 m fata de limite laterale stanga si dreapta
- Pe aliniamentul nou al parcelei dupa supralargirea strazii Torcatoarelor cf PUZ-Sector 6- adica retrasa cu 4.40 m fata de limita initiala de proprietate spre Str. Torcatoarelor. Se admite depasirea aliniamentului spre strada cu balcoane de 0.9 m;

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția rezultata, va avea o suprafață construită la sol de maxim 105.3 mp (POT 45%) și o suprafață desfășurată construită de maxim 304.2 mp (CUT 1,3 mp ADC/ mp pentru P+2E).

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia propusa va fi izolata , retrasa fata de limitele de proprietate laterale si posterioare..

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

Circulatii:

Ca urmare a circulatiilor prevazute in P.U.Z. Coordonator Sector 6, Strada Torcatoarelor este prevazuta spre supralargire si va avea un profil transversal de 10m- cu dublu sens. Conform raspunsului proiectantului PUZ-Sector 6 - Vego , Gradul de afectare pentru Torcatoarelor 13A, terenul studiat este in suprafata de 62 mp - teren necesar supralargirii circulatiei publice.

Accesurile auto si pietonale se vor face din strada Torcatoarelor, accesul auto se vor face cu bordura coborata.

Parcare:

Parcarea și gararea se vor realiza conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și OMS nr 119/2014.

Se asigură 4 locuri de parcare, distribuite la sol cu acces direct din strada.

Se asigură câte 2 locuri de parcare pentru cele 2 unitati de locuinte aferente locuintelor duplex.

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

În zona, nu există elemente de cadru natural deosebite, terenul fiind relativ plan, deci nu sunt necesare soluții speciale de valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

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 terenul reglementat prin PUD, spațiul verde va fi amenajat pe teren natural, în proporție de min 20% din suprafața terenului reglementat. Modul specific de amenajare peisageră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Ca urmare a circulațiilor prevazute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, Strada Torcatoarelor este prevazuta spre supralargire si va avea un profil transversal de 10m - cu dublu sens. Conform raspunsului proiectantului PUZ-Sector 6 - Vego , Gradul de afectare pentru Torcatoarelor 13A, terenul studiat este in suprafata de 62 mp - teren necesar supralargirii circulatiei publice.

Se va pastra axul strazii Torcatoarelor pe tronsonul dintre nr.1 si nr.11, rezultand in dreptul lotului studiat un profilul transversal al strazii de 10,m, cu un carosabil de 7.0 si trotuare propuse de 1,50m .

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.12. Regimul de construire

Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUG:

-RH= P+2E

- H maxim = 11,0 m cornisa, 13m la coama

Înălțimea propusă se va măsura de la Cota Terenului Amenajat.

Regim de aliniere, retrageri

Pe Str. Torcatoarelor nu exista o tipologie predominanta de aliniere a constructiilor. Constructia nou propusa va avea urmatoarele retrageri fata de noile limitele de proprietate:

- 5,0 m fata de limita de proprietate posterioara la nivelul Parterului. Se admite iesire in consola a etajelor superioare cu max 1,2m;
- 3,0 m fata de limite laterale stanga si dreapta;
- Pe aliniamentul nou al parcelei dupa supralargirea strazii Torcatoarelor cf PUZ-Sector 6- adica retrasa cu 4.40 m fata de limita initiala de proprietate spre Str. Torcatoarelor. Se admite depasirea aliniamentului spre strada cu balcoane de 0.9 m;

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- POT max. = 45% - calculat la suprafața totală a terenului ramas dupa cedare teren necesar supralargirii circulatiei publice.

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 1.3 ADC/mp teren pentru P+2E -calculat la suprafața totală a terenului ramas dupa cedare teren necesar supralargirii circulatiei publice.

Imprejurimi

- Împrejmuirile spre strazile de acces vor fi de max 2,0 m (de la nivelul curtii), opace sau semi-transparente cu un soclu de 0.6 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interiorul proprietatii.
- Împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m .

4.13. Asigurarea utilitatilor

Amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele edilitare existente pe Str. Torcatoarelor - apă, canalizare, electricitate, gaz si telefonie. -vezi avize atasate. Instalațiile sanitare, electrice si termice, se vor realiza conform proiectelor de specialitate- faza DTAC.

4.14 Bilant Teritorial

BILANT TERITORIAL PE LOT STUDIAT	<u>PUZ</u> <u>SECTOR 6</u> <u>L1a</u>	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata teren , cf. cadastru	-	296	296	296
Suprafata teren afectata de circulatii publice	-	-	62	62
Suprafata teren ramas	-	-	234	234
Suprafata constructii existente (C1+C2)	-	75.0	-	-
Suprafata construita Sc	-	-	105.3	105.3
Suprafata desfasurata Sd	-	75.0	304.2	304.2
P.O.T : <i>in existent-raportat la teren initial</i> <i>in propus-raportat la teren ramas</i>	45.0%	25.34%	45.0%	45.0%
C.U.T : <i>in existent-raportat la teren initial</i> <i>in propus-raportat la teren ramas</i>	1.3	0.25	1.3	1.3
Rh maxim	<i>P+2E+M</i>	<i>P</i>	P+2E	P+2E
H max cornisa/ atic	11	3.0	11.0	11.0
Spatii verzi pe sol natural (%)	20.0%	-	20.0%	20.0%
Suprafata spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	46.8	46.8
Nr. unitati locative estimate :	-	2	2	2
Nr. locuri de parcare estimate:	-	-	4	4

5. Concluzii:

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU permit construirea unei locuințe tip duplex P+2E cu amenajările aferente, situată în sectorul 6 al municipiului București, strada Torcatoarelor nr. 13 Nr. cad. 247601 .

Prin investitia propusa proiectul contribuie la imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei si corectarea tramei stradale si imbunatatirea circulatiei publice din zona.

Proiectant
Arh. Corina Neacsu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 840/95T din 23.08 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire locuință duplex cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras, refacere împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități și organizare șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **ARCHITECTURE S.R.L.** de **reprezentat prin S.C. YUMENOSEKAI** cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Torcătoarelor nr. 13, bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. 51915 din 22.07.2024, pentru – imobilul teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Torcătoarelor nr. 13A/13-lot 1/13-lot 3, 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 Actului de alipire autentificat de notarul public sub nr. 569/04.06.2024, necăsătorit, deține construcție locuință - număr cadastral 247601-C1, locuință reprezentând condominiu cu 2 apartamente - număr cadastral 247601-C2 și teren în suprafață de 296 mp - număr cadastral 247601 pentru care se folosește nr. 13A, nr. 13-lot 3, nr. 13-lot 1 pe str. Torcătoarelor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247601 cu Încheierea nr. 58012/04.06.2024 (alipire, convenție, notare recepție propunere de alipire, notare Dispozitiv Sentință civilă nr. 7601/20.11.2018, notare îndreptare eroare materială din Încheierea nr. 20261/2021, convenție, notare recepție propunere de alipire a imobilelor identificate cu numerele cadastrale 232056, 232057 și 232058).

Accesul la imobil se realizează din str. Torcătoarelor - face parte din categoria domeniul public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 296 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire locuință duplex cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras, refacere împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități și organizare șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. **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 C.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință duplex cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras, 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+2 = 1,3 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.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă dublată cu gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejuririle vor fi opace cu înălțimi de **2,50 metri**.

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.

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.

Nr. înreg. **51915** din **22.07.2024**

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, preluate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

• **Notă (2):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnica-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) 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 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 Muntenia 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
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră

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 numerotare (atribuire număr poștal);

- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):** ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu de însorire; ☒ studiu geotehnic; ☒ 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEI [redacted] ENTIN BERA

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

Achitat taxa de __ 9,00 __ lei, conform O.P. nr. __ 405 __ din __ 22.07.2024 __

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 11.08.2024.

Nr. înreg. 51915 din 22.07.2024

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 _____ 2024

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,

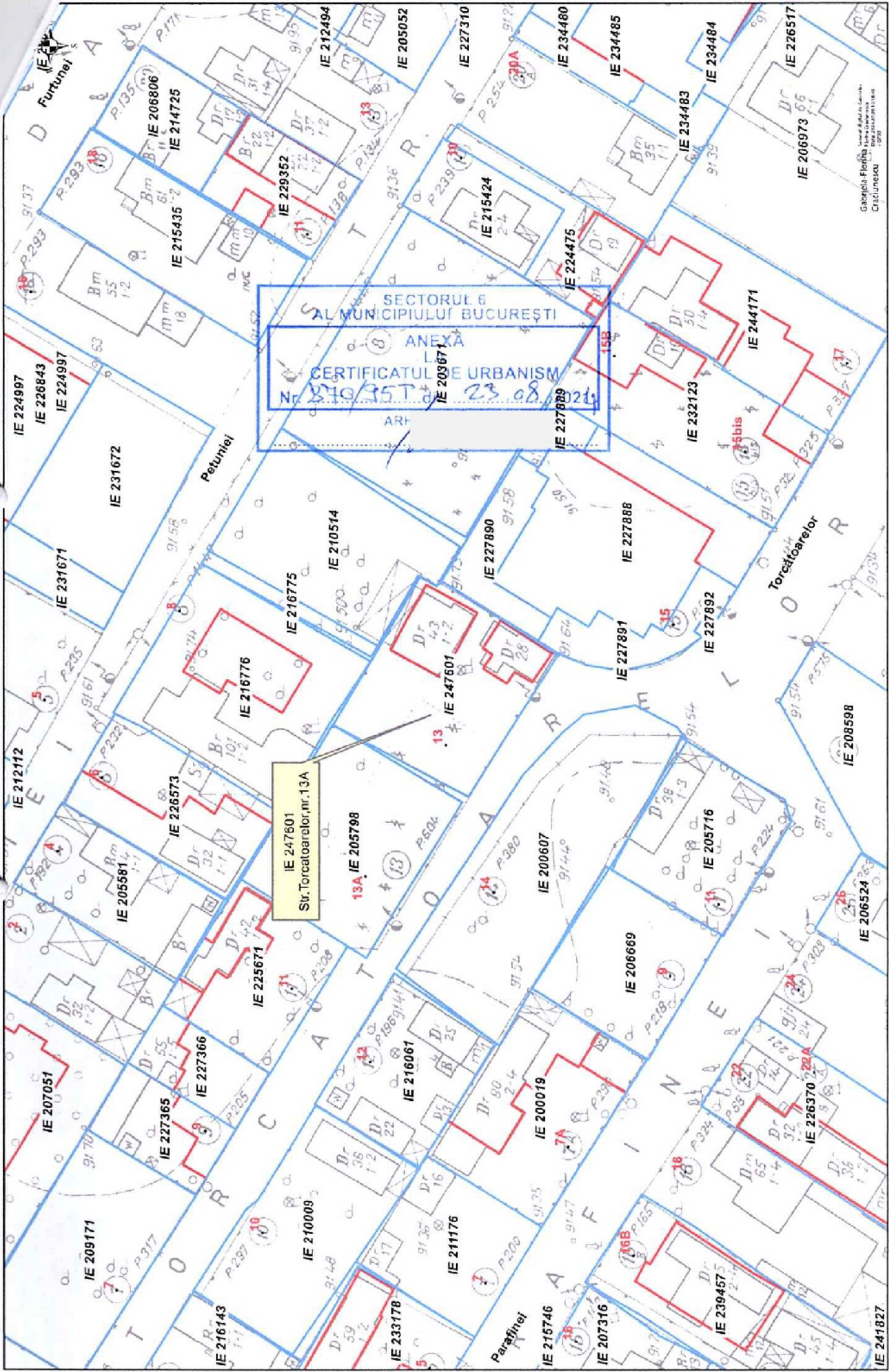
L.S.

ARHITECT ȘEF,

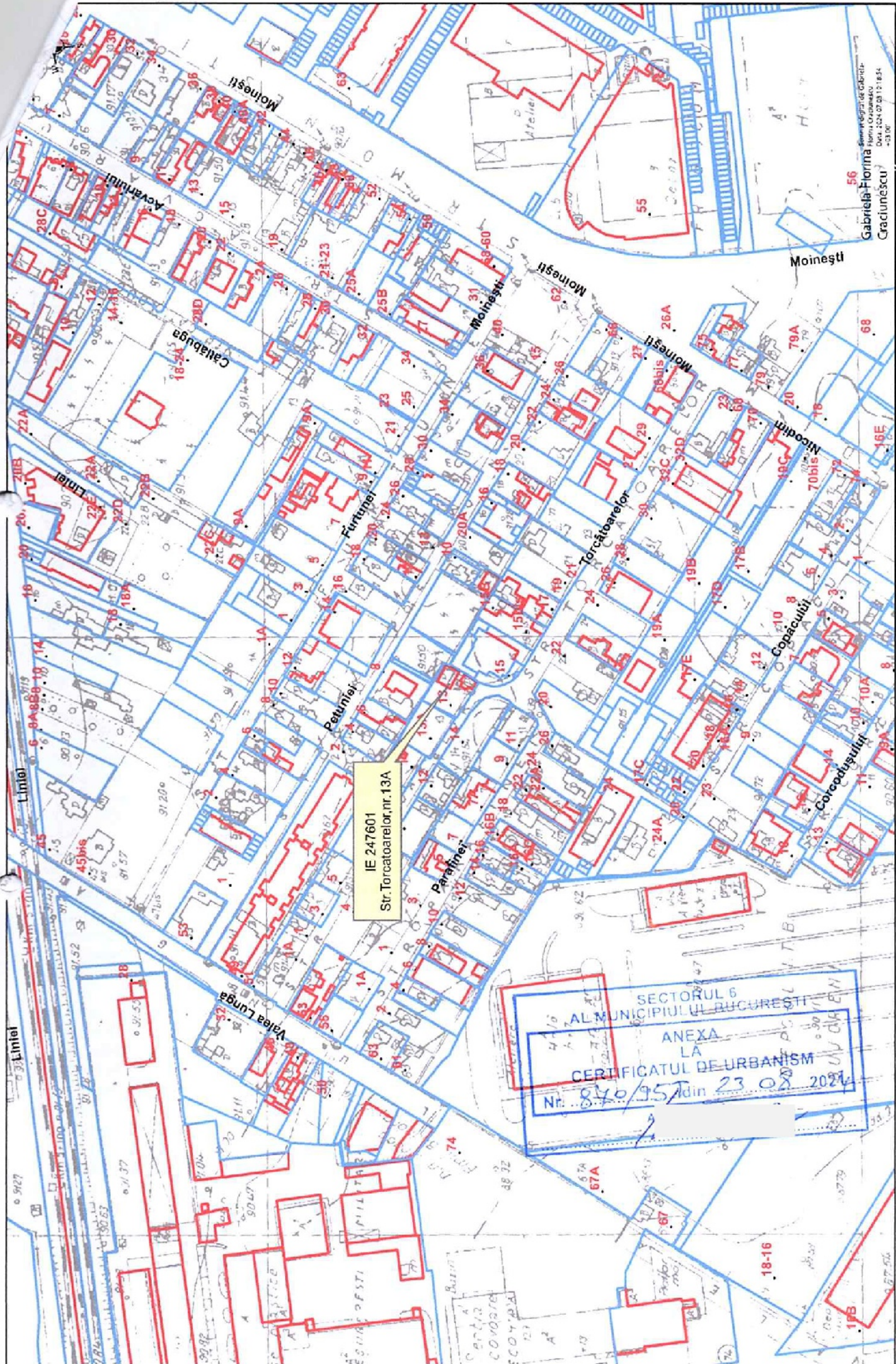
Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 51915 din 22.07.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferen' mobilului situat in Str.Torcatoarelor,nr.13A Sector 6, Bucuresti



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferen mobilului situat in Str.Torcatoarelor,nr.13 sector 6, Bucuresti



IE 247601
Str. Torcatoarelor, nr. 13A

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 840/95 din 23.08.2024