

### LEGENDĂ

#### LIMITE

- IMOBIL CE A GENERAT P.U.D. IE 248262 (209 mp.)
- LIMITĂ IMOBILE ETERRA
- LIMITE UTR cf. PUZ COORDONATOR SECTOR 6

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

conf. P.U.Z. Coord. Sector 6 aprobat cu HCGMB 278/2013, 293/2013, 2/2016

- M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU RH MAX. P+14E CU ACCENTE ÎNALTE
- M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU RH MAX. P+4E

#### CIRCUAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE

#### ACCESURI

- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

Accesul la lotul identificat cu IE 248262 se realizează din Str. Dealul Tugulea, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006 privind prospectul arterelor de circulații.

#### SEMNE CONVENȚIONALE

- ÎNVĂȚĂMÂNT - Campus ITB, Cămin Dâmboviței



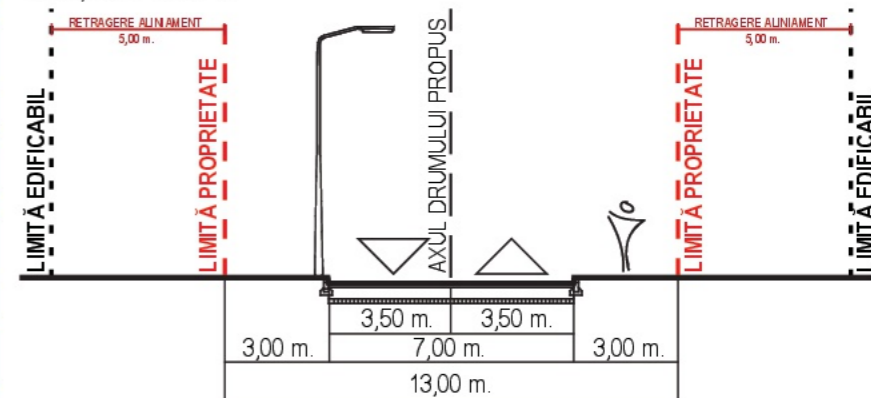
#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- ALINIERIA CONSTRUCȚIILOR
- EDIFICABIL PROPUȘ LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E
- LIMITĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
- EXTINDERE PROPUȘĂ LA SOL
- SPAȚII VERZI
- CONSOLĂ ETAJ 1
- ALEI/ PLATFORME/ PARCĂRI

#### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT propus = 32,89%; RH max. = S+P+1E;  
 CUT propus = 0,81 ADC/mp. teren; Spații verzi = 20%;

#### PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT ȘI MENȚINUT STR. DEALUL ȚUGULEA SECȚIUNEA A - A'



Coordonate in sistem de proiectie Stereografic 1970

Parcela (Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	327583.193	582507.261	7.733
5	327576.626	582503.177	18.937
4	327566.348	582519.082	7.315
8	327562.378	582525.226	8.220
7	327569.377	582529.537	7.281
3	327573.213	582523.349	1.999
2	327574.268	582521.651	9.474
1	327579.261	582513.600	7.459

S(Cc)=209.22mp P=68.418m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	327574.268	582521.651	5.100
9	327569.934	582518.963	9.470
10	327574.935	582510.921	5.088
1	327579.261	582513.600	9.474

S(C1)=48.25mp P=29.132m

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	-	48,25	20,50	68,75
Suprafața destășurată (Sd)	-	48,25	121,63	169,88
P.O.T.	70%	23,11%	-	32,89%
C.U.T.	3	0,23	-	0,81
Rh maxim	P+14E	P	S+P+1E	S+P+1E
H cornișă / atic	-	-	7	7
H max (m)	-	-	7	7
Spații verzi pe sol natural (%)	m in. 20%	-	22,42%	22,42%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	48,86	48,86
Suprafața totală spații verzi (%)	-	-	22,42%	22,42%
Suprafața totală spații verzi (mp)	-	-	48,86	48,86
Suprafața alei/platforme/parcări	-	-	91,39	91,39
Nr. unități locative estimate	-	-	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	2	2
<b>Suprafața imobil N.C. 248262 (mp)</b>				<b>209</b>

#### S.C. DESARH ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

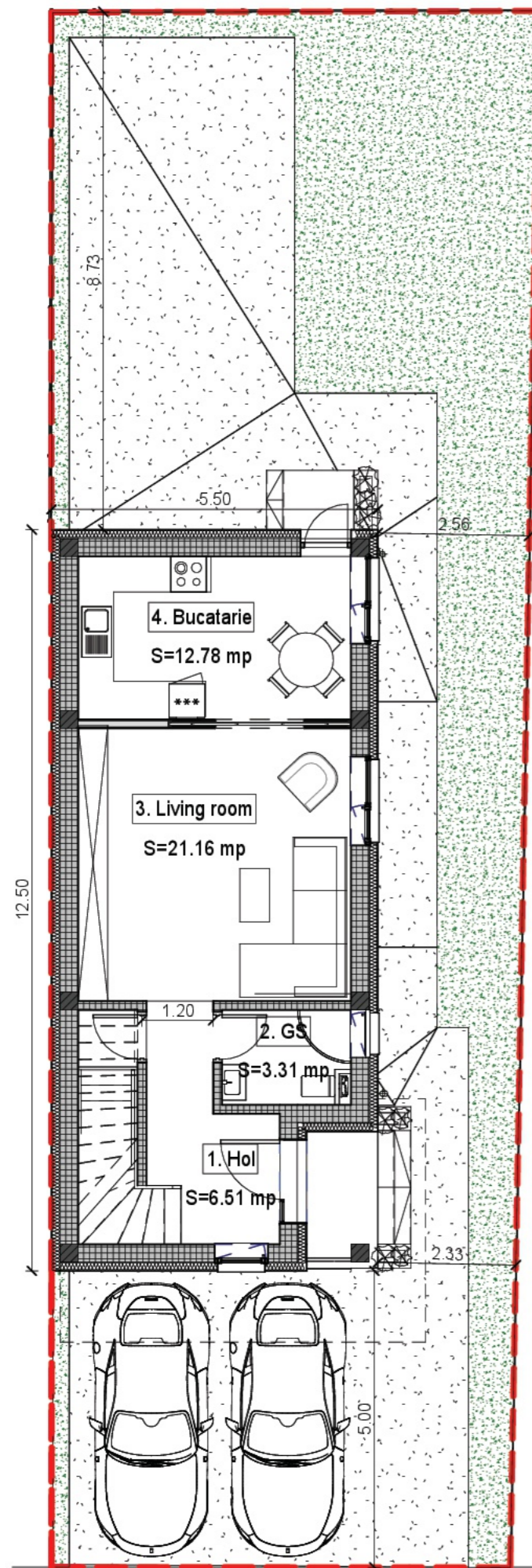
Mun. Ramnicu Sarat, str. Lalelelor, Bl. G9, ap. 12, Jud. Buzau  
 J10/175/20.02.2020 tel. 0761078530

Calitatea	Nume	Semnătură
Sef Proiect	Arh. Laurentiu ASTEFANOAIE	
Proiectat	Arh. Ioan TUDOR	
Desenat	Arh. Ioan TUDOR	

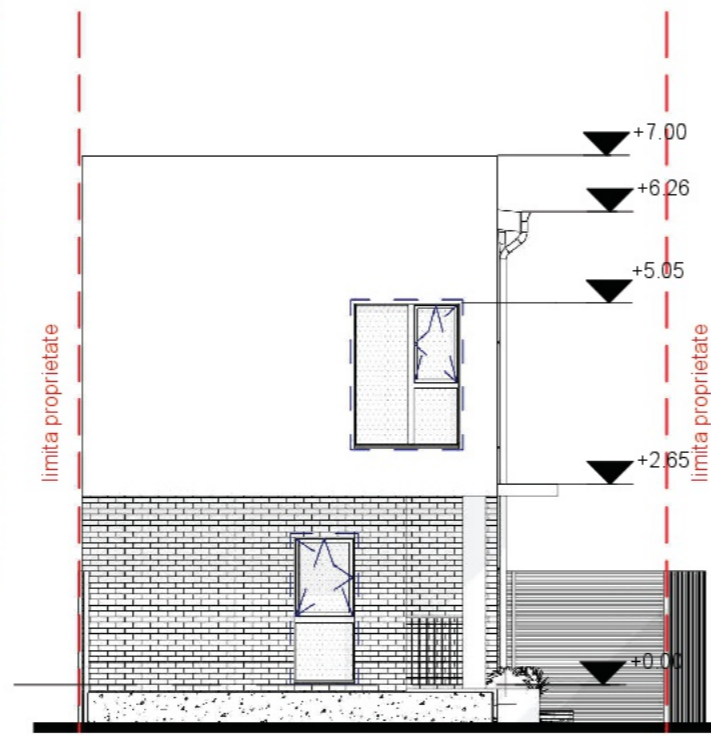
Scara: 1:200  
 Data: 12/2025

ALIPIRE TERENURI ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
 Str. Dealul Tugulea, nr.130, IE 248262, sector 6, București  
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

Proiect nr. DS2503  
 Faza: PUD  
 Plansa nr. U07



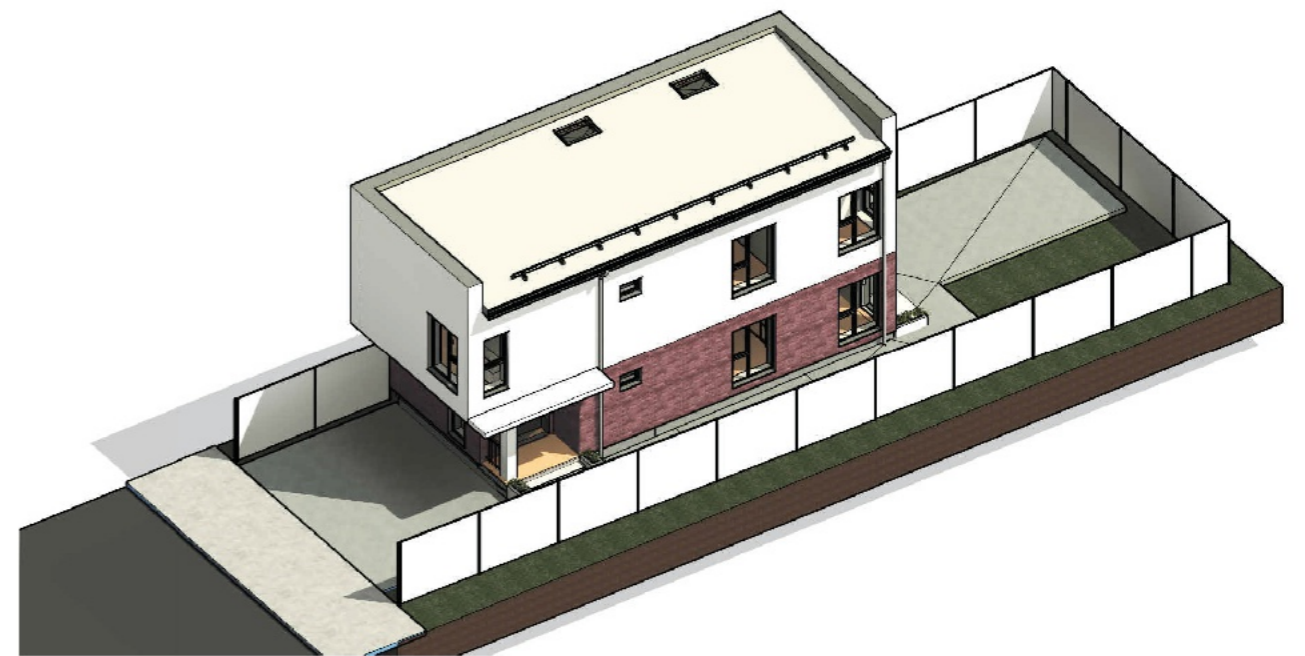
PLAN PARTER



FATADA STRADA TUGULEA



PERSPECTIVA FATADA STR. TUGULEA



VOLUMETRIE 1



VOLUMETRIE 2



<b>S.C. DESARH ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.</b> Mun. Ramnicu Sarat, str. Lalelelor, Bl. G9, ap. 12, Jud. Buzau J10/175/20.02.2020 tel. 0761078530			Proiect nr. <b>DS2503</b>
<b>Calitatea</b> Sef Proiect Proiectat Desenat	<b>Nume</b> Arh. Laurentiu ASTEFANOAIE Arh. Ioan TUDOR Arh. Ioan TUDOR	<b>Semnatura</b> Scara: <b>1:100</b> Data: <b>12/2025</b>	ALIPIRE TERENURI SI MODIFICARE CONSTRUCTIE EXISTENTA PRIN CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE <small>Str. Dealul Tugulea, nr.130, IE 248262, sector 6, Bucuresti</small> <b>ILUSTRARE DE TEMĂ</b>
			Faza: <b>PUD</b> Plansa nr. <b>U09</b>

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**MEMORIU TEHNIC**

PROIECTANT:  
**DESARH ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

ȘEF PROIECT:  
**Arh. Laurențiu Aștefănoaie**

PROIECTAT:  
**Arh. Ioan Tudor**

BENEFICIAR:

DATA:  
**DECEMBRIE 2025**

## PROIECT NR. DS2503

### MEMORIU TEHNIC AFERENT P.U.D.

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	ALIPIRE TERENURI ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN CONSOLIDARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE Str. Dealul Țugulea, nr.130, IE 248262, Sector 6, Municipiul București
Proiectant:	DESARH ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.
Beneficiar:	
Data elaborării:	DECEMBRIE 2025

##### 1.2. Obiectul lucrării

Condițiile de amplasare și dimensionare privind extinderea și etajarea unei clădiri existente cu funcțiune de locuire, cu regim final de înălțime S+P+1E, consolidare și compartimentări interioare, asigurarea locurilor de parcare, alei trotuare, spații verzi, împrejurimi.

##### 1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD:

- PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit;
- PUZ Coord. Sector 6 aprobat cu HCGMB 278/2013, 293/ 2013, 2/2016

##### 1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de PUD își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces - circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare ale orașului, existente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

Documentația de PUD își propune stabilirea condițiilor generale de extindere a unui imobil tip locuință individuală.

#### 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

##### 2.1. Localizarea în documentații de urbanism aprobate în zonă:

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, sector 6.

Terenul se învecinează după cum urmează:

- la N-E - proprietate privată IE 206268;
- la S-V – proprietate privată IE 204987;
- la N-V – domeniu public, Str. Dealul Țugulea, IE 237570;
- la S-E - proprietate privată IE 203447;

##### 2.2. Zonificare funcțională

Potrivit reglementărilor PUZ-ului Coordonator Sector 6 București în vigoare, imobilul studiat se încadrează în subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu și discontinuu cu Rh max. P+14E cu accente înalte – M2.

UTILIZĂRI ADMISE UTR M2: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale,

**P.U.D. – ALIPIRE TERENURI ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN CONSOLIDARE,  
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
Str. Dealul Țugulea, nr.130, IE 248262, Sector 6, Municipiul București**

colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurate, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;) activități manufacturiere;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI UTR M2:** toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii inclusă în zona mixtă; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de min 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente: se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul general și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Nominativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/20 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București;

**UTILIZĂRI INTERZISE UTR M2:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitare materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; curățătorii chimice; depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; se interzice realizarea unor mansarde false;

**INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.Z. COORD. S6 - UTR M2:**

P.O.T. max. = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri max. 2 niv. (8 m.) pt. activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.

C.U.T. max. = 3 ADC/mp. teren;

Rh. max. = P+14E;

### **2.3. Circulații**

Accesul la lotul identificat cu IE 248262 se realizează din Str. Dealul Țugulea, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006 privind prospectul arterelor de circulații.

### **2.4. Regim juridic**

Imobilul situat în intravilan UAT Sector 6 București, la adresa Str. Dealul Țugulea, nr.130, alcătuit din teren cu suprafață de 209 mp și construcție de locuințe în suprafață construită la sol de 48,25 mp, se află în proprietatea numiților  
1115 din 27/10/2025 emis de NP

### **2.5. Rețele tehnico-edilitare**

Alimentarea cu apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale se face din rețelele locale existente din Str. Dealul Țugulea.

## **3. REGLEMENTĂRI PROPUSE**

### **3.1. Funcțiuni propuse**

Se propune consolidarea, extinderea și etajarea clădirii existente cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim final de înălțime S+P+1E, funcțiune compatibilă cu U.T.R.-ul în care se încadrează imobilul.

**P.U.D. – ALIPIRE TERENURI ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN CONSOLIDARE,  
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE  
Str. Dealul Țugulea, nr.130, IE 248262, Sector 6, Municipiul București**

### **3.2. Reglementari-circulații**

Circulația în zonă rămâne subordonată reglementărilor PUZ coordonator Sector 6. Accesul la lotul identificat cu IE 248262 se realizează din Str. Dealul Țugulea, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006 privind prospectul arterelor de circulații.

### **3.3. Reglementări - modul de utilizare al terenului**

Suprafață teren = 209 mp.;  
Suprafață construită existentă = 48,25 mp;  
Suprafață desfășurată existentă = 48,25 mp;  
Rh. existent = Parter;

#### **Se propune utilizarea terenului după cum urmează:**

Suprafață construită propusă = 20,50 mp.;  
Suprafață desfășurată propusă = 121,63mp.;

#### Total rezultat (existent+propus):

Suprafață construită = 68,75 mp.;  
Suprafață desfășurată = 169,88 mp.;  
Rh propus = S+P+1E;  
P.O.T. propus = 32,89%;  
C.U.T. propus = 0,81 ADC/ mp. teren;  
Spații verzi = 48,86 mp. (22,42%);

### **3.4. Retrageri propuse față de aliniament și limite perimetrare**

Se propun următoarele retrageri față de aliniament și față de limitele laterale și cea posterioară:

- Retrageri față de limita N-V (aliniament): minimum 5,00 m față de limită parter, respectiv minimum 3,80 m față de consolă etaj (conform Planșa Reglementări Urbanistice – U07);
- Retrageri față de limita S-V: minimum 2,30 m., (conform Planșa Reglementări Urbanistice – U07);
- Retrageri față de limita N-E: pe limita de proprietate (conform Planșa Reglementări Urbanistice – U07);
- Retrageri față de limita S-E (posterioară): minimum 8,70 m. (conform Planșa Reglementări Urbanistice – U07);
- Locuri de parcare: 2 locuri de parcare în interiorul lotului (conform Planșa Reglementări Urbanistice – U07);

### **3.4 Bilanț teritorial propus**

<b>BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ</b>				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	-	48,25	20,50	68,75
Suprafața desfășurată (Sd)	-	48,25	121,63	169,88
P.O.T.	70%	23,11%	-	32,89
C.U.T.	3	0,23	-	0,81
Rh maxim	P+14E	P	S+P+1E	S+P+1E
H cornișă / atic	-	-	7	7
H max (m)	-	-	7	7

**P.U.D. – ALIPIRE TERENURI ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PRIN CONSOLIDARE,  
EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE**  
**Str. Dealul Țugulea, nr.130, IE 248262, Sector 6, Municipiul București**

Spații verzi pe sol natural (%)	min. 20%	-	22,42%	22,42%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	48,86	48,86
Suprafața totală spații verzi (%)	-	-	22,42%	22,42%
Suprafața totală spații verzi (mp)	-	-	48,86	48,86
Suprafață alei/ platforme/ parcări			91,39	91,39
Nr. unități locative estimate	-	-	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	2	2
<b>Suprafață imobil N.C. 248262 (mp)</b>		<b>209</b>		

### **3.6. Împrejmuiri**

Separarea spre stradă se va realiza cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maximum 2,50 m.

## **4. CONSIDERAȚII FINALE**

În proiect s-au respectat prevederile Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Clasa construcției: clasa de importanța a construcției este "clasa IV".

Categoria de importanța a construcției este C conform Normativului P100-92 "Normativ pentru proiectare antisismică a construcțiilor de locuințe, social-culturale și industriale."

Nivelul de stabilitate la incendiu – II risc de incendiu : "Mic".

Întocmit,  
**Arh. Ioan Tudor**

Coordonator,  
**Arh. Laurențiu Aștefănoaie**





# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 924/415 din 08.10. 2025

**ÎN SCOPUL:** alipire terenuri și modificare construcție existentă prin consolidare, extindere și supraetajare.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_ \_ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **6** , cod poștal \_ \_ , str./calea **Dealul Țugulea/Giulești** nr. **130/26** , bloc **-/OD4** , scara **-/A** , etaj **-/2** , ap. **-/10** , telefon / fax \_ \_ , e-mail \_ \_ , înregistrată la nr. **75555** din **18.08.2025** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ \_ , str. **Dealul Țugulea** nr. **130** , 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 Extrasului de Carte funciară nr. 86288/18.08.2025, \_\_\_\_\_ deține construcție locuință - număr cadastral 212538-C1 și teren în suprafață de 134 mp - suprafața măsurată de 150 mp, număr cadastral 212538 - număr cadastral vechi 7578/1/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 130 pe str. Dealul Țugulea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212538 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 77307) cu Încheierile nr. 523547/15.12.2011 (notare actualizare informații tehnice), nr. 8344/16.03.2012 (notare Încheiere de rectificare nr. 2072/28.03.2012), nr. 58647/01.09.2017 (convenție) și nr. 5659/22.01.2025 (notare recepție propunere de alipire).

Cu Încheierea nr. 430579/04.10.2011 se notează dreptul de promisiune de vânzare cumpărare cu termen de încheiere a contractului de vânzare cumpărare în formă autentică cel mai târziu la data de 30.06.2012, în favoarea \_\_\_\_\_

Cu Încheierea nr. 19387/11.06.2012 se notează Actul adițional la antecontractul de vânzare cumpărare, în favoarea \_\_\_\_\_

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 86292/18.08.2025, \_\_\_\_\_ dețin teren în suprafață de 76 mp - suprafața măsurată de 59 mp, număr cadastral 212540 - număr cadastral vechi 7578/1/2, din imobilul pentru care se folosește nr. 130 pe str. Dealul Țugulea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212540 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 77308) cu Încheierile nr. 125856/03.12.2024 (convenție) și nr. 5659/22.01.2025 (notare recepție propunere de alipire).

Accesul la imobil după alipire se va realiza din str. Dealul Țugulea - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcție și teren în suprafață totală de 210 mp - suprafața totală măsurată de 209 mp.

**Se solicită:** alipire terenuri și modificare construcție existentă prin consolidare, extindere și supraetajare.

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

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

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

Se permite realizarea operațiunilor notariale - comasare terenuri cu numerele cadastrale 212538 și 212540, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire, scara 1:1200, întocmit de \_\_\_\_\_ cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite consolidarea, extinderea și supraetajarea cu un nivel a imobilului, rezultând un imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu următorul regulament de construire:

- spre stradă la **5,00** metri față de limita de proprietate;

- spre dreapta retragerea va fi de minim **3,00** metri față de limita de proprietate;

- spre spate retragerea va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri față de limita de proprietate.

**Notă:** Dacă pe latura din stânga se depășește lungimea calcanului existent, retragerea va fi cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri față de limita de proprietate.

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

Nr. înreg. **75555** din **18.08.2025**

(5)

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

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.

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de **3,00 metri**, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00 mp**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți **10 arbori** pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste **4,00 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00 cm**; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți **10 arbori** în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate; se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de **P+2 niveluri** în proporție de **70%**.

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

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

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

**Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cernitelor 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. (dacă este cazul) și obținerea autorizației de construire.

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

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

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**

**Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta ar

de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;  
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

gaze naturale

Alte avize / acorduri:

canalizare

telefonizare

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică

salubritate - operator autorizat

alimentare cu energie termică

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

**CIPRIAN CIUCU**

L.S.

**SECRETAR GENERAL,**

**DEMIREL SPIRIDON**

**ARHITECT ȘEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit - 2 ex.: **cons. Ioana-Alexandra Ștefan**

Achitat taxa de  8,00  lei, conform Chitanței nr.  072855  din  18.08.2025

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

Nr. înreg. **75555** din **18.08.2025**

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2025

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**

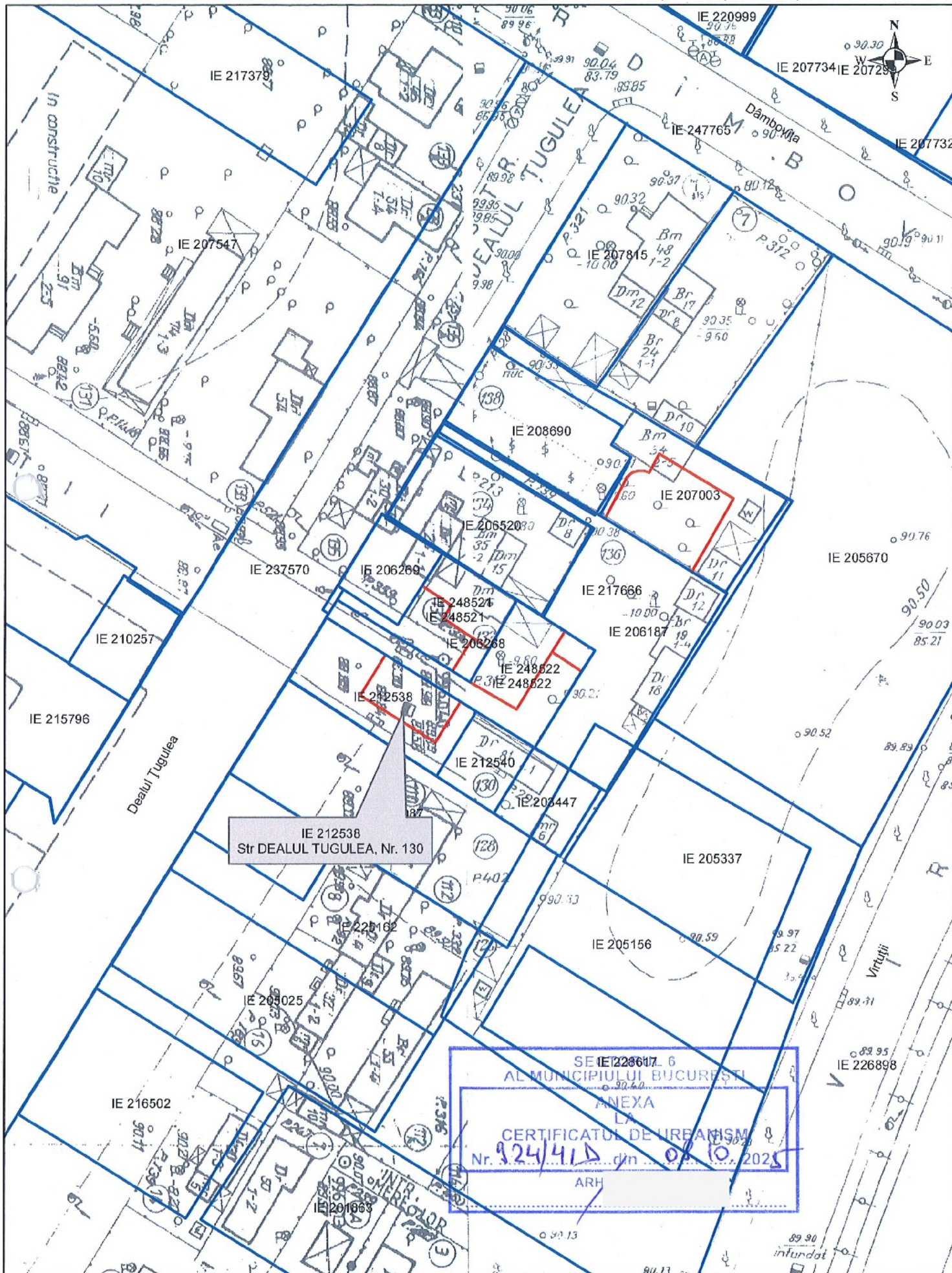
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

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

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 75555 din 18.08.2025

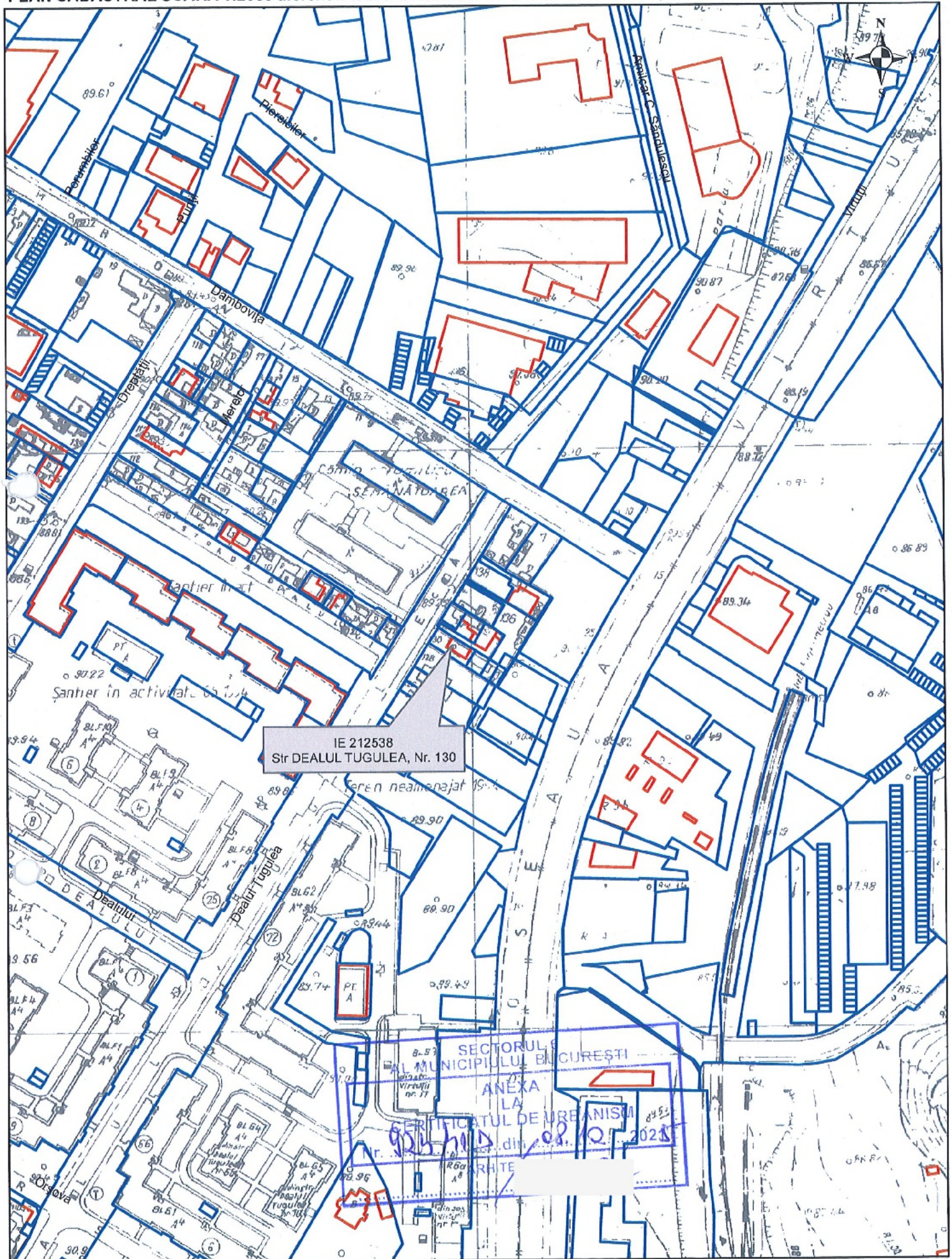
PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str DEALUL TUGULEA, Nr. 130, sector 6, Bucuresti




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

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
 Data: .2025  
 Intocmit: Ciprian MANOLACHE Ciprian  
 Semnat digital de Manolache  
 Date: 2025.08.13  
 08:24:32 +03'00'

PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str DEALUL TUGULEA, Nr. 130, sector 6, Bucuresti



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

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr. 1A, sector 1, ROMANIA  
Data: .2025  
Intocmit: Ciprian MANOLACHE Ciprian  
Manolache  
Semnat digital de  
Ciprian Manolache  
Data: 2025.08.13  
08:24:17 +03'00'