



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:

București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. Orșova nr. 125**”, sector **6**, pentru **construire locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+P+M, pe un teren cu suprafața măsurată de 379 mp, proprietate privată persoană fizică.**

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. 41745/2/12/11.05.2026 din 02.07.2026

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 36,94%; C.U.T. maxim = 0,9 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: Sp+P+M; H cornișă/atic = 5,00 metri; H maxim = 7,00 metri.**

Se avizează favorabil construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+M, cu următorul regulament de construire: spre nord-est în aliniere cu construcția din str. Orșova nr. 127, respectiv la **3,80** metri față de limita de proprietate; spre nord-vest pe limita de proprietate; spre sud-est în aliniere cu construcția din str. Eugen Popescu, maior nr. 2, respectiv la **4,80** metri față de limita de proprietate; spre sud-vest la **5,80** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **L2a** – subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate.

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; 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.; se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,00 mp; se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări; 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.

Elaborator P.U.D.: **S.C. REDESIGN URBE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Lavinia Elena A.T. OȚELEA**

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. **502/110** din **20.06.2026** emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT SEF,

ARH. MARC  ENTIN BERA



Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe** 

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



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 502/119 din 20.06. 2025

ÎN SCOPUL: desființare construcție corp C1 și construire locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul _____ cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____, scara _____ etaj _____ ap. _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 33001 din 15.05.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Orșova nr. 125, 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. 48399/13.05.2025, _____, necăsătorit, deține imobilul (construcție locuință - număr cadastral 241358-C1 și teren în suprafață de 406 mp - suprafața măsurată de 379 mp, număr cadastral 241358) situat în str. Orșova nr. 125. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241358 cu Încheierea nr. 125026/02.12.2024 (convenție).

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 48399/13.05.2025, la capitolul „Date referitoare la construcții” este menționată **construcția anexă** în suprafață de 21 mp - număr cadastral 241358-C2, ca fiind **deținută fără acte**.

Atenție! Accesul la imobil se realizează din arterele de circulație str. Orșova și str. maior Eugen Popescu - fac parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 406 mp - suprafața măsurată de 379 mp.

Se solicită: desființare construcție corp C1 și construire locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L2a** - subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate. **P.O.T.** maxim = 45%;

C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 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 construcției existente corp C1, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+P+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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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

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.

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

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

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.

Nr. înreg. **33001** din **15.05.2025**

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.

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

Alcea 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 deslășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☒ **D.T.A.D.**

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

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

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice România S.A.
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

☒ aviz de conformitate

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabi

_ 24 _ luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 10,00 lei, conform Chitanței nr. 086694 din 15.05.2025

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

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

**SE 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.

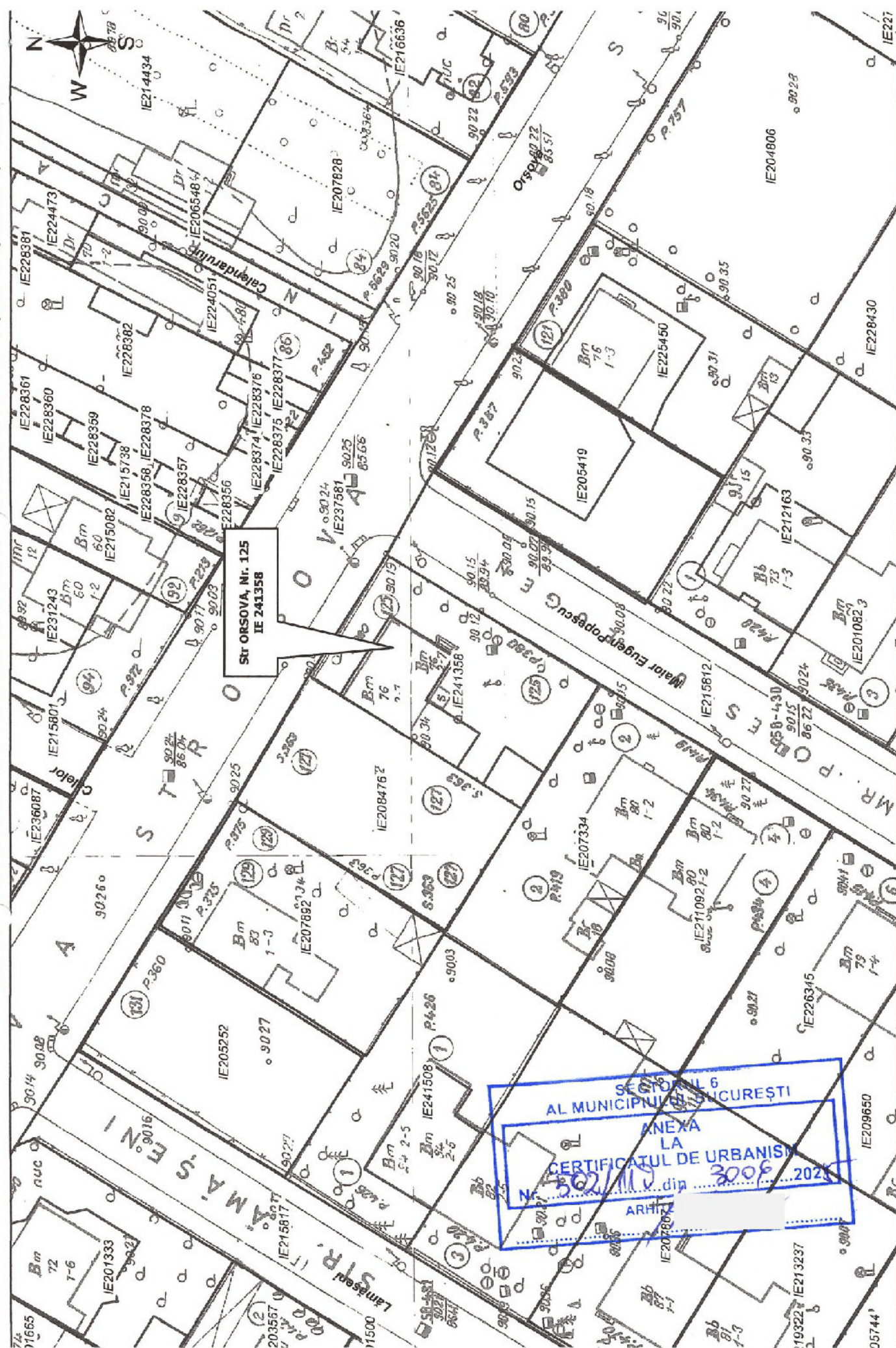
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 33001 din 15.05.2025







P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE INALȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

FOAIE DE CAPĂT

PROPRIETAR SI INITIATOR:

PROIECTANT: **S.C. REDESIGN URBE S.R.L.**

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: **P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE INALȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE -
Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București**

DATA: **03.2026**

**MEMORIU TEHNIC - P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
CU REGIM DE INALȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul
București**

LISTĂ de SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.



ȘEF PROIECT:

Urb. Dipl. Lavinia OȚELEA

PROIECTANȚI

Urb. Dipl. Lavinia OȚELEA

Urb. Catalin ONCESCU

Arh. Adrian PEREDERCU





BORDEROU

P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNALȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Memoriu Tehnic Justificativ

PIESE DESENATE:

1. Încadrare în zonă scara 1/2000
2. Încadrare în P.U.G. Municipiul București
3. Încadrare în P.U.Z. Coordonator Sector 6
4. 1. Situația existentă scara 1/500
4. 2. Documentar foto
5. 1. Reglementări Urbanistice scara 1/500
5. 2. Reglementări Urbanistice scara 1/200
6. Obiective de utilitate publică- Regim juridic scara 1/500
7. Reglementari edilitare scara 1/500
8. Ilustrare 3D- integrare în sit

3

MEMORIU TEHNIC - P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNALȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C₁ ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București

CUPRINS

I. INTRODUCERE	6
1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	7
1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ	7
2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM AVIZATE/APROBATE și în vigoare	8
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
1. CARACTERISTICI GENERALE	10
2. VECINĂTĂȚI	12
3. ACCESIBILITATE	12
4. PARAMETRII SEISMICI	13
IV. REGLEMENTĂRI	14
1. TEMA PROGRAM	14
2. ELEMENTE DE REGULAMENT	15
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	15
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	15

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.	15
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	15
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	16
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	16
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	16
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	16
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.	16
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	16
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	16
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.	16
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	17
ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI	17
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	17
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	17
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	17
V. CONCLUZII	17
ANEXĂ	19

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. BENEFICIAR: [REDACTAT]
- b. DENUMIRE PROIECT: P.U.D. DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sp+P+M ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
- c. AMPLASAMENT: Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București
- d. DATA ELABORĂRII: 03.2026
- e. PROIECTANT: S.C. REDESIGN URBE S.R.L.



2. OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, pe Str. Orșova nr. 125, Sector 6, identificat cu număr cadastral **241358**, în suprafață de 406,00 mp conform acte și 379,00 mp conform măsurărilor.

Terenul nu este liber de construcții. [REDACTAT] prin proiectant de specialitate, vor întocmi documentația necesară specialitatea urbanism, în vederea autorizării realizării unei locuințe individuale.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 sau la mai puțin de 100 m față de imobilele aflate pe această listă.

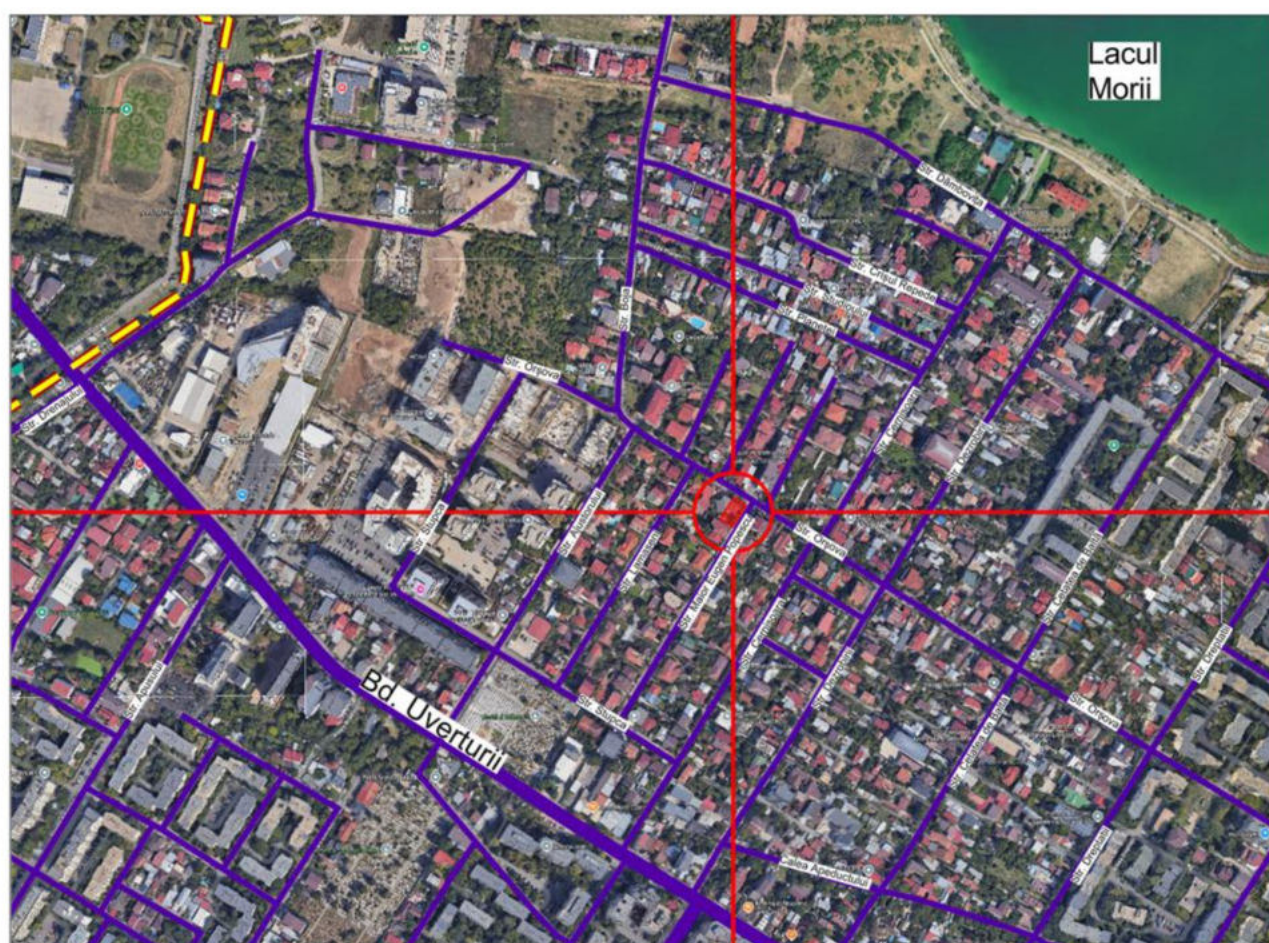
Pentru investiție a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, **Certificatul de Urbanism cu nr. 502/119 din 20.06.2025.**



II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ

Terenul situat în strada Orsova nr. 125, care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în zona de vest a acestuia, aproape de limita administrativă cu comuna Chiajna. Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent de locuire individuală. Accesul pietonal și auto se face din Strada Orsova și strada Maior Eugen Popescu.



Încadrare în oraș – sursa Google maps

Terenul are o suprafață de 406,00 mp conform acte și 379,00 mp conform măsurătorilor și este proprietatea [redacted] conform **Contractului de Vânzare-Cumpărare autenticat cu încheierea nr. 1493 din 04.12.2024.**

2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM AVIZATE/APROBATE și în vigoare

Conform P.U.G. al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/21.12.2000 și prelungit H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/2015 terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în **L2a- locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;**



Incadrare teren în P.U.G. Municipiul București

Indicatorii propusi pentru realizarea investiției se încadrează în prevederile documentației P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungit, respectiv zona L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:

P.O.T.max. =45%

C.U.T.max. pentru P+1E = 0,9 mp ADC/mp. teren

C.U.T.max. pentru P+2E = 1.3 mp ADC/mp. teren

Amplasamentul a fost cuprins ulterior în PUZ Coordonator Sector 6, aprobată cu HCGMB nr. 278/2023, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.



Incadrare teren în P.U.Z.

Destinația conform PUZ Coordonator Sector 6: imobilul se afla situat în zona L2a-subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2E situate în afara zonei protejate.

P.O.T.max. = 45%

C.U.T.max. pentru P+1E = 0,9 mp ADC/mp. teren

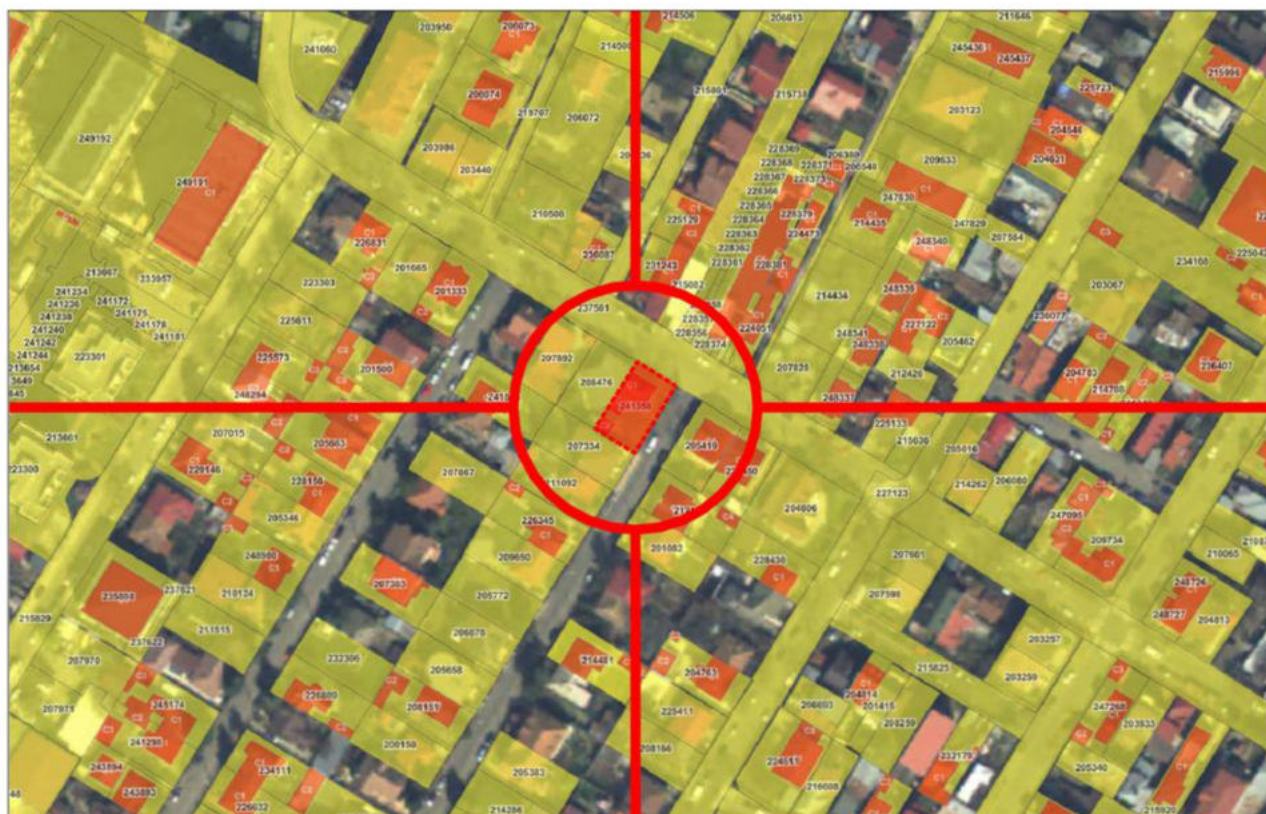
C.U.T.max. pentru P+2E = 1.3 mp ADC/mp. teren

Se condiționează realizarea unei construcții noi de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei aferente proiectului și de respectare a prevederilor HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. CARACTERISTICI GENERALE

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, Certificatul de Urbanism nr. 502/119 din 20.06.2025 în vederea elaborării unei documentații de tip P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru realizarea unei locuințe unifamiliale. Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, cu acces din Strada Orsova și strada Maior Eugen Popescu.



Incadrare in Geoportal ANCPI

Amplasamentul nu este liber de construcții, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 241358 atașat documentației.

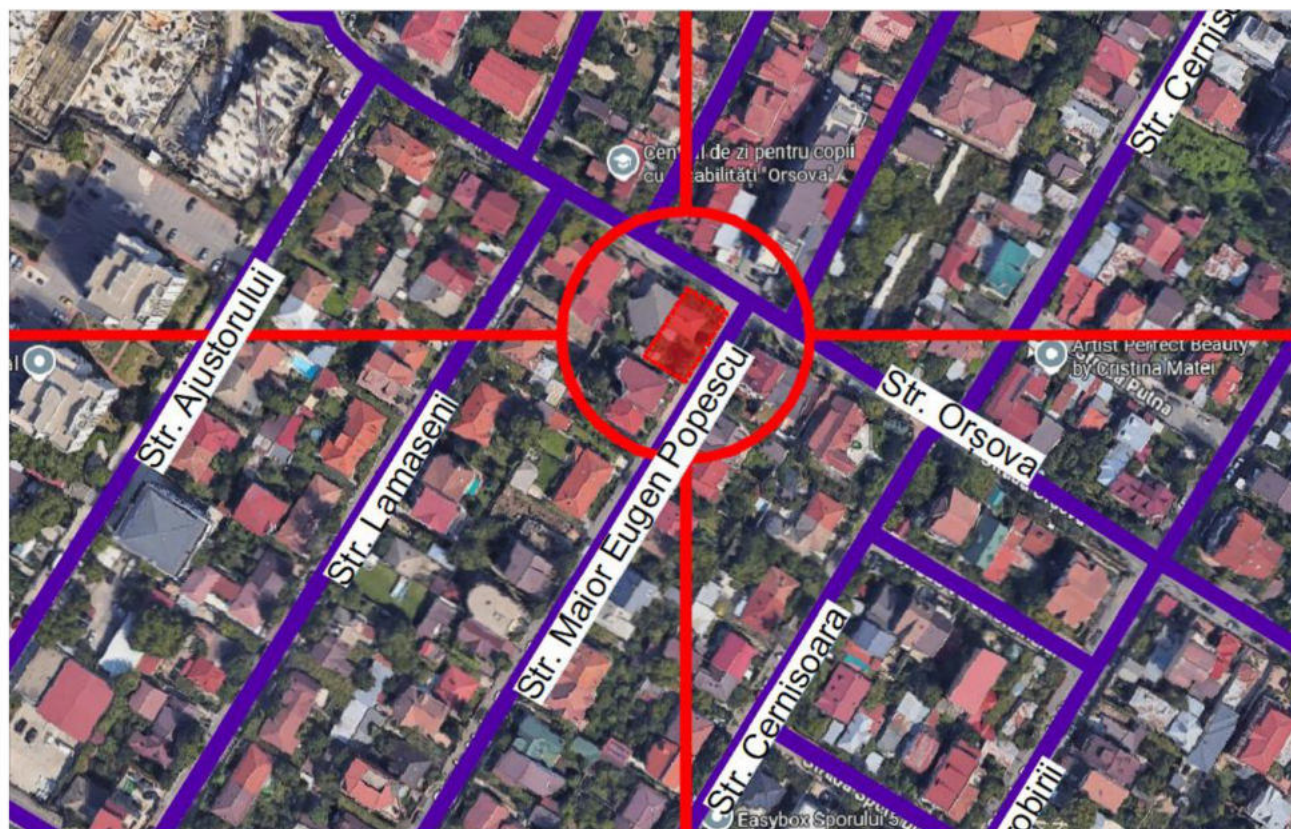
-241358-C1 - construcții de locuințe(cu acte)- Nr. niveluri:2; S. construita la sol:101 mp; S. Construita desfasurata:115 mp;

-241358-C2 - construcții anexa (fara acte)- S. construita la sol:21 mp; S. Construita desfasurata:21 mp.

Ambele construcții se propun a fi demolate.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA STUDIATA		
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent
Suprafata construita (Sc)	-	-
Suprafata desfasurata (Sd)	-	-
P.O.T.	45.0%	-
C.U.T.	0.9	0.20
Rh. maxim	-	Parter
H cornisa/ atic	-	3.0
H max (m)	-	6.0
Spatii verzi pe sol natural (%)	20.0%	0.0%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-
Suprafata totala spatii verzi (%)	20.0%	0.0%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	-
Nr. unitati locative estimate	-	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	1

Se conditioneaza realizarea unei constructii noi de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei aferente proiectului si de respectare a prevederilor HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti.



Încadrare în zonă – sursa Google maps

2. VECINĂTĂȚI

Terenul studiat este în suprafață de 406,00 mp conform acte și 379,00 mp conform măsurătorilor, are o formă regulată și are toate vecinătatea conturate. Pe Strada Orșova din Sector 6 (zona Militari) găsești o varietate de funcțiuni mixte urban-funcționale, atât rezidențiale, cât și servicii/comerț și alte activități locale.

Din punct de vedere funcțional se regăsesc preponderent: Funcțiuni rezidențiale - Blocuri și ansambluri de locuințe colective cu apartamente (exemplu: Complex Orșova – imobil tip rezidențial pe Strada Orșova). De asemenea, pe segmentul străzii există și locuințe individuale în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Există și funcțiuni mici comerciale și servicii, alte cabinete și activități economice mici (birouri de contabilitate, servicii profesionale, persoane fizice autorizate) apar în listările de firme din zonă.

Această mixare funcțională este tipică pentru arterele secundare urbane din cartierele rezidențiale, unde locuințele predomină dar sunt completate de facilități mici de servicii și comerț de proximitate

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- la N: imobilul cu nr. cadastral 237581, strada Orșova
- la S: - imobilul cu nr. cadastral 207334, adresa de corespondență: strada Maior Eugen Popescu nr. 2
- la E: imobilul cu nr. cadastral 215812, strada Maior Eugen Popescu
- la V: imobilul cu nr. cadastral 208476, adresa de corespondență: strada Orșova nr. 127.

3. ACCESIBILITATE

Terenul se află în zona vestică a municipiului aflându-se în vecinătatea unei artere majore de circulație la nivelul orașului – Bulevardul Uverturii din care prin Strada Dezrobirii și ulterior prin strada Orșova se poate face accesul direct la amplasament.

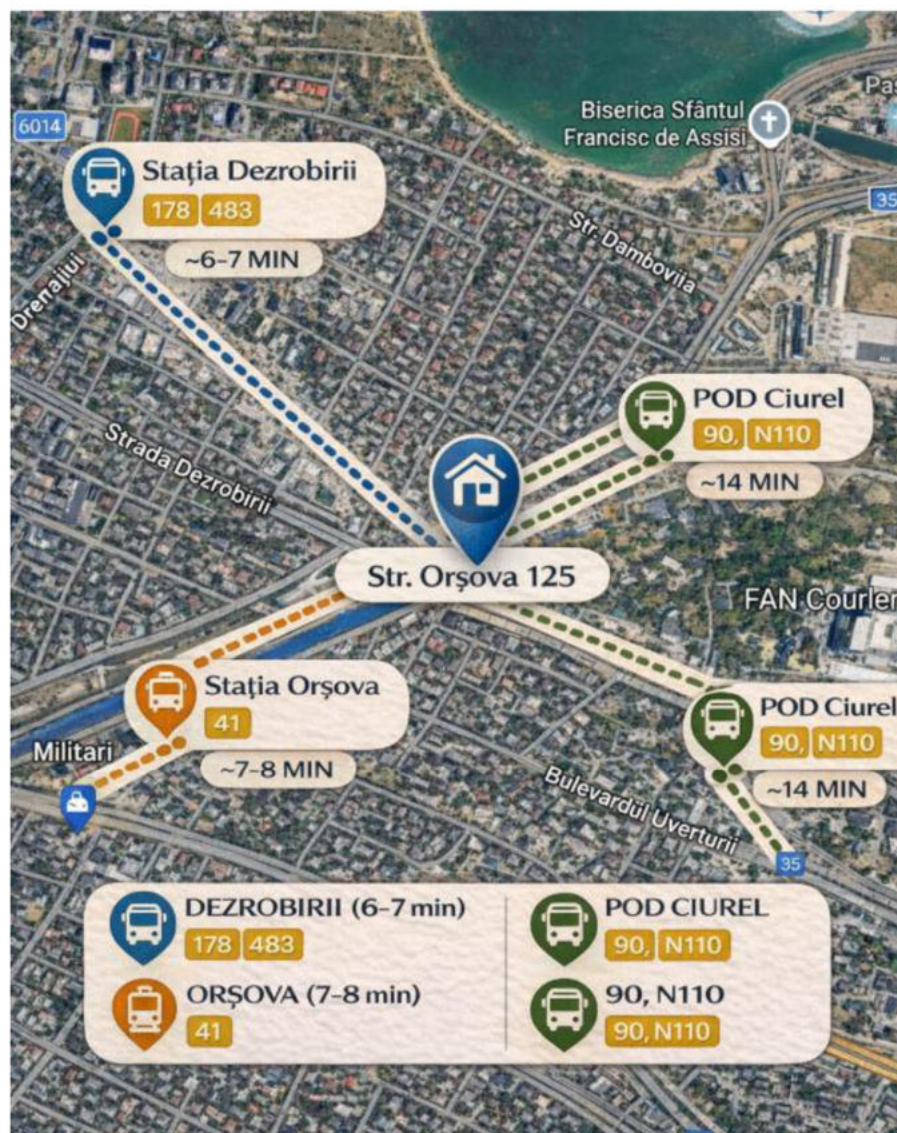
Cea mai apropiată stație de transport public se află :

-  Autobuz -  Stația „Dezrobirii” – foarte aproape, la ~6–7 minute de mers pe jos
 - Aici opresc linii de autobuz precum 178 și 483.
 -  Stația „POD Ciurel” – ~14 min pe jos
 - aici opresc și linii de autobuz 90 și N110 (în apropiere).
-  Tramvai -  Stația „Orșova” – ~7–8 minute de mers pe jos
 - aici oprește tramvaiul 41.

Până în centrul orașului sunt aproximativ 8 km și se poate ajunge astfel:

 Cu mașina - 20–35 minute, în funcție de trafic (traseu uzual: Bd. Iuliu Maniu – Bd. Eroilor – Bd. Mihail Kogălniceanu).

-  Cu transport public -Tramvai 41 până la Piața Presei Libere, apoi conexiune.
-  autobuz 178 către zona centrală - în medie: 35–50 minute, în funcție de interval și conexiuni.



Harta generala trasee transport in comun – schema

4. PARAMETRII SEISMICI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din Platforma Valahă, este un sector nordic al unei unități mai mari numită Platforma Moesică și reprezintă unitatea de platformă cuprinsă între Orogenul Carpatic, Orogenul Nord Dobrogean, Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Dobrogei de Sud și Dunăre.

Temperaturile: Temperatura medie anuală este de aproximativ 11°C. În timpul verii, temperaturile medii lunare ajung la 22-24°C, iar maximele din lunile iulie și august pot depăși frecvent 35°C, generând episoade de caniculă.

Iernile sunt reci, cu temperaturi medii de -1°C în ianuarie, iar minimele pot scădea sub -10°C în perioadele geroase.

Precipitațiile: Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 600-650 mm, fiind relativ uniform distribuită pe parcursul anului.

Accelerația terenului pentru proiectare: 0.30g

Perioada de control (colț) TC a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea 1.6sec.

Forajul geotehnic a fost efectuat cu foreză semi-mecanizată, cu prelevare de probe tulburate și netulburate. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajul geotehnic.

În urma analizei terenului din amplasament, se poate concluziona că pământul de fundare constituit din:

- Argilă maronie cu intercalați calcaroase, cu plasticitate mare, tare cu compresibilitate medie este un teren bun; acesta se încadrează în categoria pământurilor fine cu $IP > 20\%$: argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $IC > 0.75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale;
- Argilă maronie cu plasticitate mare, plastic vârtos/vârtoasă cu compresibilitate medie este un teren bun; acesta se încadrează în categoria pământurilor fine cu $IP > 20\%$: argile nisipoase, argile prăfoase și argile, având $e < 1.1$ și $IC > 0.75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale;

Se recomandă următoarele sisteme de fundare din beton armat:

- Fundații izolate din beton armat cu grinzi de rigidizare pe ambele direcții;
- Fundații continue din beton armat sub ziduri și stâlpi.

Fundațiile vor fi amplasate la adâncimea minimă de 1.20 m față de C.T.N.

IV. REGLEMENTĂRI

1. TEMA PROGRAM

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de construire a unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+M și a amenajărilor exterioare. În prezent pe teren există două corpuri de clădire, respectiv C1 și C2, beneficiarul dorește demolarea corpului de clădire C1, urmând apoi să se realizeze construcția propusă în planurile anexate.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în P.O.T.-ul maxim și C.U.T.-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință L2a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, la nivelul solului, calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/2006.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din strada Orsova și strada Maior Eugen Popescu.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă. Apele vor fi ghidate prin pante longitudinale și transversale în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu gratar metalic.

2. ELEMENTE DE REGULAMENT

Destinația conform PUZ Coordonator Sector 6: imobilul se afla situat în zona **L2a-subzona locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P-P+2E situate în afara zonei protejate.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- **locuința individuală cu maxim Sp+P+M;**
- parcaje la sol, garaj;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- echipamente edilitare, îngropate, sau conform condițiilor impuse de avizatori.
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existenței santierului, cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- curățători chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cea prevăzută pentru locuința propusă;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se pastrează forma și dimensiunea parcelei existente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta în zona și pe parcelele alaturate. Se considera aliniament limita de proprietate existenta spre strada Orsova și strada Maior Eugen Popescu.
- Pe strada Orsova se propune alinierea cu constructia vecina din strada Orsova nr. 127, respectiv se propune o retragere de **3,80 m.**
- Pe strada Maior Eugen Popescu se propune alinierea cu constructia vecina din strada Maior Eugen Popescu nr.2, respectiv se propune o retragere de **4,80 m**, variabila catre limita sudica unde retragerea propusa este de **8,00 m.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fiind amplasata clădirea pe o parcela de colt, se considera ca nu are limita posterioara.
- retragerea fata de limita laterala sudica este de minim **5,80 m.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesul auto și pietonal se va realiza din strada Maior Eugen Popescu (carosabil) și din strada Orsova (pietonal). Se pastreaza accesul

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul numărului necesar de locuri de parcare respectă prevederile HCGMB nr. 66/2006, se propun 2 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- construcția propusă va avea un regim de înălțime de Sp+P+M, maxim H la cornisa **5,00 m** și H coama = **7,00 m.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- **se va asigura un procent minim de 20% spațiu verde** din suprafața totală a parcelei aferente proiectului;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Se poate păstra împrejmuirea existentă;
- în situația în care se dorește refacerea împrejmuirii se propune: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate de gard viu.
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. propus 45%**

- se propune desființarea construcției corp C1 intabulată cu acte și desființarea construcției C2 fără acte.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp. ADC/mp. Teren**

Calculul indicatorilor urbanistici se va realiza la suprafața măsurată a parcelei, respectiv la suprafața de 379,00 mp.

V. CONCLUZII

Obiectivul propus prin actuala documentația de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei (zona rezidențială) și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafața construită (Sc)	-	122.0	140.0	140.0
Suprafața desfasurată (Sd)	-	122.0	341.1	341.1
P.O.T.	45.0%	32.19%	36.94%	36.94%
C.U.T.	0.9	0.32	0.74	0.74
Rh. maxim	-	Parter	Sp+P+M	Sp+P+M
H cornișă/ atic	-	3.0	5.0	5.0
H max (m)	-	6.0	7.0	7.0
Spatii verzi pe sol natural (%)	20.0%	16.0%	20.0%	20.0%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	60.8	75.80	75.8
Suprafața totală spatii verzi (%)	20.0%	16.0%	20.0%	20.0%
Suprafața totală spatii verzi (mp)	-	60.8	75.80	75.8
Nr. unități locative estimate	-	1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	1	2	2
Se condiționează realizarea unei construcții noi de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei aferente proiectului și de respectare a prevederilor HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul Municipiului București.				

Ținând cont de evoluția zonei, de tendința de extindere și dezvoltare a zonei rezidențiale, considerăm că este oportună realizarea investiției.

Verificat,
Urb. Dipl. Lavinia Elena OTELEA

Întocmit,
Urb. Cătălin ONCESCU



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;
- Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.



PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.D. Strada Orșova nr. 125

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	207334	str.	Maior Popescu Eugen	nr.:	2
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 41745/26.05.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 03.06.2026			FĂRĂ OBSERVAȚII
	03.06.2026				

• **Vecin 2:**

cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	208476	str.	Orșova	nr.:	127
modalitate anunțare:	data:	Notificare Nr. 41745/26.05.2026 transmisă de Primăria Sectorului 6 prin poștă cu confirmare de primire în 29.05.2026			FĂRĂ OBSERVAȚII
	29.05.2026				

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Cei 2 vecini direcți au fost identificați de către elaboratorul documentației P.U.D. sub forma unui tabel cu nume și adrese de corespondență și au fost notificați **prin poștă cu confirmare de primire** de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6.

Adresa nr. 41745/26.05.2026, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, memoriul P.U.D., certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă în 26.05.2026 și a fost confirmată primirea între 29.05.2026 și 03.06.2026.

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	29.05.2026 și 03.06.2026
	Perioada consultării:	29.05.2026 - 19.06.2026
Panou	Data afișării panoului:	21.05.2026
	Perioada consultării:	21.05.2026 – 19.06.2026

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	21.05.2026
	Perioada consultării:	21.05.2026 – 19.06.2026
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

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 204 489	e-mail:	prim6@primarie6.ro
----------	---------------------	---------	---------------------------

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	41745 / 16.03.2026		
C.T.U.A.T. număr/data:	2 / 11.05.2026	Nr. ordinea de zi:	12

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.		C.U.I.	40627883
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
Strada:	Grințieșului	Nr:	1
Email:	urbepplanoffice@gmail.com	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Lavinia Elena A.T. OȚLEA	



**RAPORT
DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

din 29.06.2026

P.U.D. Strada Orșova nr. 125

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	29.05.2026 și 03.06.2026	Nr. anunțuri*:	2	Nr. proprietari anunțați:	2
Perioada consultării:	29.05.2026 - 19.06.2026				
Conținutul informării:	Adresa nr. 41745/26.05.2026, la care s-au anexat planul de reglementări urbanistice, memoriul P.U.D., certificatul de urbanism și ilustrarea volumetrică propusă, a fost transmisă prin poștă cu confirmare de primire de către Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 în 26.05.2026 și a fost confirmată primirea între 29.05.2026 și 03.06.2026.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	21.05.2026			
	Perioada consultării pe panou:	de la data:	21.05.2026	până la data:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	-

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:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

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. Strada Orșova nr. 125](#).

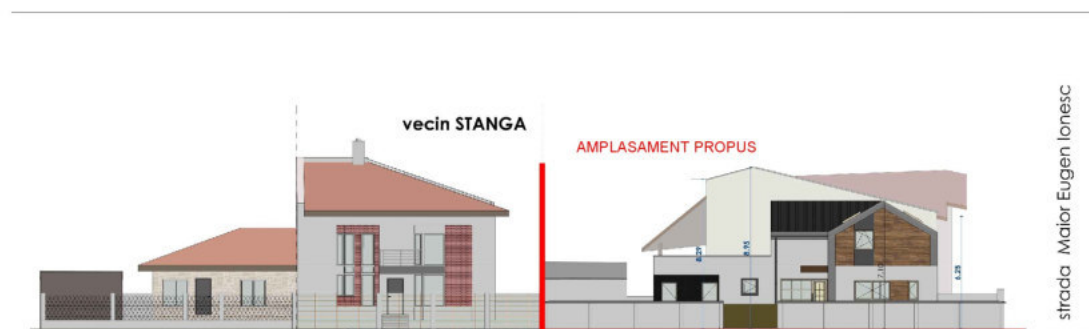
ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a SC REDESIGN URBE S.R.L. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al SC REDESIGN URBE S.R.L.

 REDESIGN URBE S.R.L. Adresa: Str. Grădinarilor nr. 1, Camera 2, Bloc C11, Scara C1E1A1-4, Ap. 190, Sector 6, București CUI: 40627893			Beneficiar:		Nr. proiect: RED-63
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:500	Titlu proiect: P.U.D. Desființare construcție corp C1 și CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București	
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297		
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		Data 05.2026	Titlu planșă: ILUSTRARE URBANISTICA	
PROIECTAT	Arh. Adrian PEDERERCU				



DESFASURATA STRADALA PROPUSA _ str. MAIOR EUGEN IONESCU



DESFASURATA STRADALA _ SITUATIE EXISTENTA



DESFASURATA STRADALA PROPUSA _ str. ORȘOVA



DESFASURATA STRADALA _ SITUATIE EXISTENTA

Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a SC REDESIGN URBE S.R.L. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al SC REDESIGN URBE S.R.L.

 REDESIGN URBE S.R.L. Adresa: Str. GRĂDĂRENIILOR NR. 1, CAMERA 2, BLOC C11, SCARA D, ETAJ 4, AP.190, SECTOR 6, BUCUREȘTI CUI UNIC DE ÎNREGISTRARE: 40627893			Beneficiar:		Nr. proiect: RED-63
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:2000 Format 420x297	Titlu proiect: P.U.D. Desființare construcție corp C1 și CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București	
ȘEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELA				
PROIECTAT	Urb. Cătălin ONCESCU		Data 05.2026	Titlu planșă: DESFASURATE STRADALE	
PROIECTAT	Arh. Adrian PEDERERCU				
					Faza: P.U.D.
					10



P.U.D. Desființare construcție corp C1 și CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.D.
- Limită parcele O.C.P.I.
- Limită zona de studiu

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spatiu verde de aliniament
- Acces carosabil existent
- Acces pietonal existent

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuire individuala
- Locuire colectiva cu regim mic de inaltime
- Servicii
- Anexe

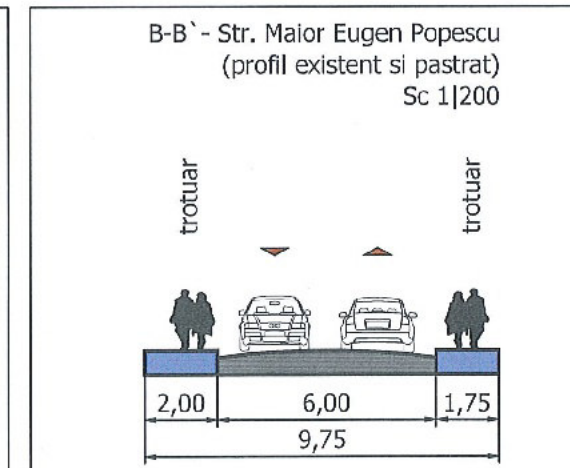
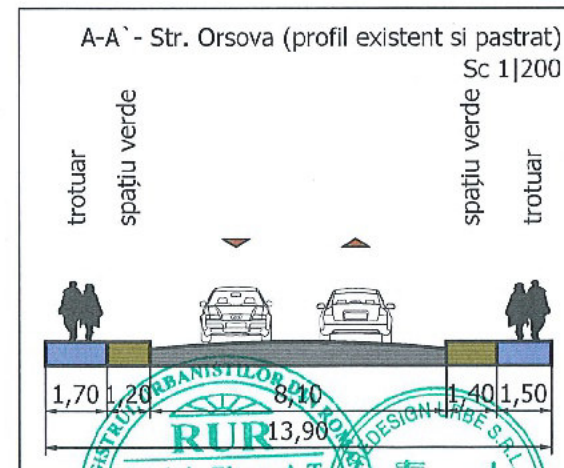
REGLEMENTARI URBANISTICE

- Locuinta individuala - propusa
- Limita edificabil
- Contur subsol existent
- Spatiu verde incinta
- Circulații carosabile de incinta
- Circulații pietonale de incinta
- Aliniere

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata construita (Sc)	-	122.0	140.0	140.0
Suprafata desfasurata (Sd)	-	122.0	341.1	341.1
P.O.T.	45.0%	32.19%	36.94%	36.94%
C.U.T.	0.9	0.32	0.74	0.74
Rh. maxim	-	Parter	Sp+P+M	Sp+P+M
H cornisa/atic	-	3.0	5.0	5.0
H max (m)	-	6.0	7.0	7.0
Spatii verzi pe sol natural (%)	20.0%	15.0%	20.0%	20.0%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	60.8	75.80	75.8
Suprafata totala spatii verzi (%)	20.0%	15.0%	20.0%	20.0%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	60.8	75.80	75.8
Nr. unitati locative estimate	-	1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	1	2	2

Se conditiioneaza realizarea unei constructii noi de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel puțin 20% din suprafata totala a parcelei aferente proiectului si de respectare a prevederilor HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti.



Nr. cadastral 241358

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	327637.053	581789.417	10.767
2	327642.703	581780.251	4.302
3	327644.960	581776.589	4.644
4	327648.887	581779.068	3.118
5	327651.523	581780.733	6.372
6	327656.911	581784.134	7.720
7	327663.439	581788.256	3.723
8	327666.587	581790.243	14.295
9	327658.933	581802.316	0.362
10	327658.737	581802.620	25.387

S=379mp P=80.689m

Soluțiile tehnice prezente în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a SC REDESIGN URBE S.R.L. și pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi integrată sau parțial integrată în alte proiecte.

SC REDESIGN URBE S.R.L.		Beneficiar:		Nr. proiect: RED-63
SC REDESIGN URBE S.R.L.		Titlu proiect: P.U.D. Desființare construcție corp C1 și CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ cu regim de înălțime Sp+P+M și amenajări exterioare - Str. Orșova nr. 125, Sector 6, Municipiul București		Faza: P.U.D.
SC REDESIGN URBE S.R.L.		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE		05.1.