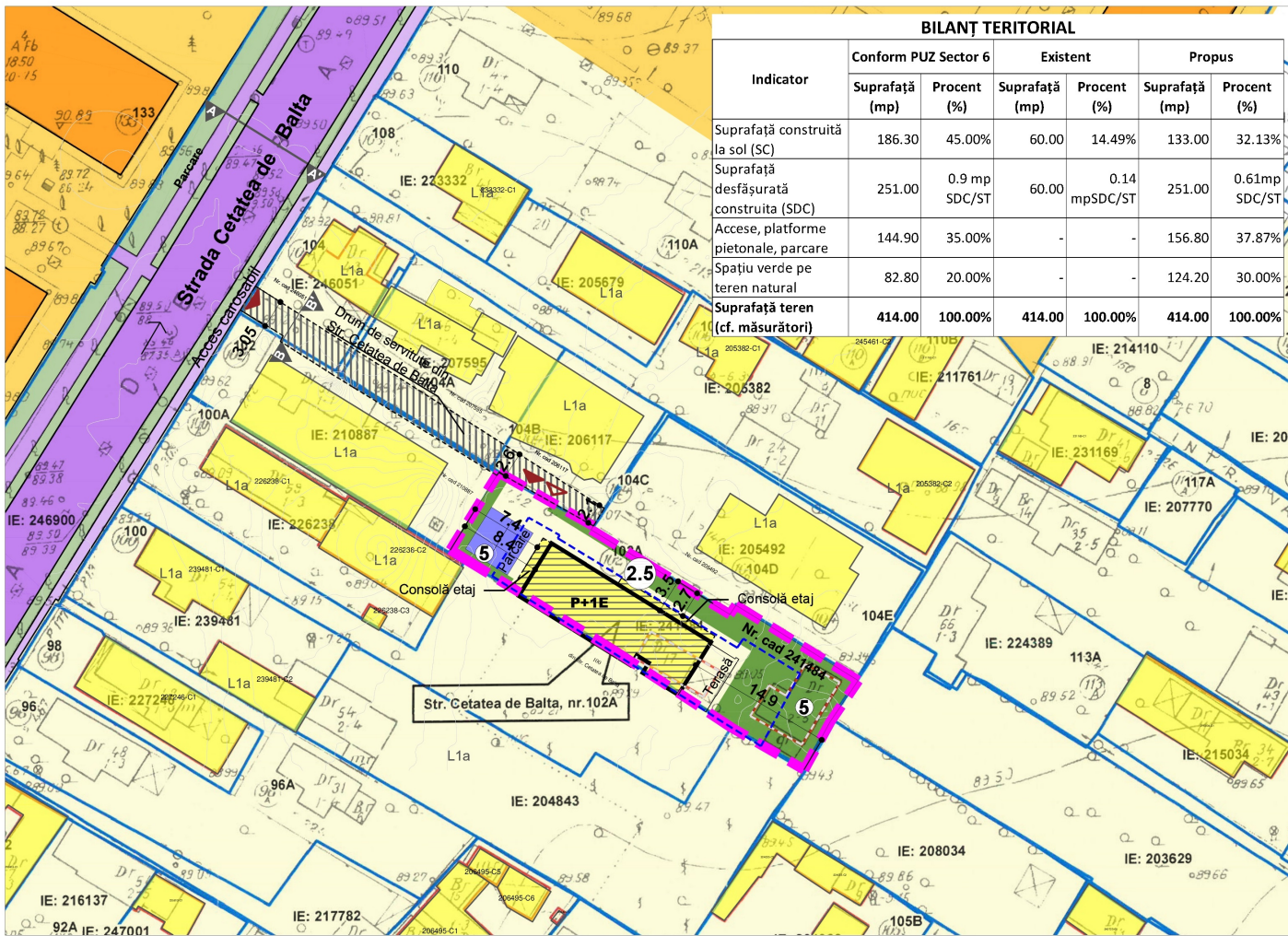




BILANȚ TERITORIAL						
Indicator	Conform PUZ Sector 6		Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Suprafață construită la sol (SC)	186.30	45.00%	60.00	14.49%	133.00	32.13%
Suprafață desfășurată construită (SDC)	251.00	0.9 mp SDC/ST	60.00	0.14 mpSDC/ST	251.00	0.61mp SDC/ST
Accese, platforme pietonale, parcare	144.90	35.00%	-	-	156.80	37.87%
Spațiu verde pe teren natural	82.80	20.00%	-	-	124.20	30.00%
Suprafață teren (cf. măsurători)	414.00	100.00%	414.00	100.00%	414.00	100.00%

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A
PLANȘA 5 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA PARCELEI REGLEMENTATE
- LIMITĂ PARCELE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

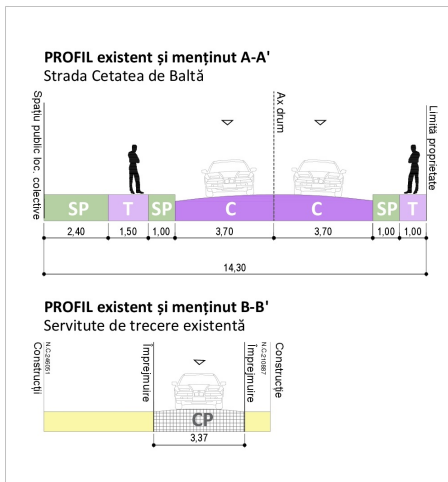
- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- PARCARE LOCUINȚE COLECTIVE DIN VECINĂTATE

REGLEMENTĂRI PROPUSE

- EDIFICABIL PROPUȘ
- EDIFICABIL MAXIM POSIBIL
- CONTUR PARTER
- CONTUR ETAJ SITUAT ÎN CONSOLĂ
- CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ SPRE DEMOLARE
- PARCARE
- DRUM DE SERVICIUTE (EXISTENT ȘI MENȚINUT) DIN STR. CETATEA DE BALTĂ (cf. conven ție Nr.10107/26.01.2023)
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- RETRAGERI MINIME AFERENTE EDIFICABILULUI MAXIM POSIBIL



Inventar de coordonate Nr. cad 241484
Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327553.02	582203.62	4.931
2	327548.94	582200.85	5.643
3	327543.99	582198.14	8.557
4	327548.27	582190.73	14.167
5	327556.05	582178.89	17.588
6	327565.25	582163.90	1.984
7	327566.29	582162.21	9.281
8	327574.16	582167.13	11.029
9	327568.73	582176.73	0.449
10	327568.35	582176.49	0.336
11	327568.18	582176.78	6.706
12	327564.68	582182.50	9.479
13	327559.74	582190.59	1.118
14	327560.67	582191.21	14.578

Suprafata din masuratori = 414 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

S. teren (cf. măsurători)	414 mp
S. teren (cf. acte)	425 mp
POT propus	45%
CUT propus	mp SDC/ST
RH propus	P+1
H maxim propus	8.4 m
Utilizare funcțională	locuință unifamilială
Suprafață spațiu verde	124.2 mp
Nr. locuri de parcare	2 locuri la sol

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, BUCUREȘTI, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU + AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

PROIECTANT:

S.C. URBAN GIS PLANNING S.R.L.

BENEFICIAR:

SEF PROIECT:

urb. OLTEANU C-tin Marian

DENUMIRE PLANȘĂ:

PLANȘA 5 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PROIECTAT:

urb. Ilona ALBULESCU

SCARA:

1 / 500

DATA:

04.2026

arh. GRĂMADĂ Petronela

REVIZIA:

-

NR. PLANȘĂ

4



PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6,
STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A
PLANŞA 6.4 - STUDIU SOLUŢIE. COLAJ RANDARI



DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, BUCUREŞTI, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A		
FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU + AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE		
PROIECTANT: S.C. URBAN GIS PLANNING S.R.L.		BENEFICIAR:
SEF PROIECT: urb. OLTEANU C-tin Marian		DENUMIRE PLANŞĂ: PLANŞA 6.4 - STUDIU SOLUŢIE.COLAJ RANDARI
PROIECTAT: urb. Ilona ALBULESCU arh. Petronela GRĂMADĂ	SCARA: -	DATA: 06.2026
	REVIZIA: -	NR. PLANŞĂ 6.5

Notă** Planurile, Faţadele, Secţiunile şi Randările aferente Studiului de soluţie au fost furnizate de Valentin Pirvu Birou Individual de Arhitectură nr.170, arh. Valentin PIRVU, arh. Horia George PAŞA

MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) Demolare construcții existente C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități, București, Sector 6, Strada Cetatea de Baltă nr. 102A**

BENEFICIAR:

PROIECTANT: **SC Urban GIS Planning SRL**

Data elaborării: **2026**

Suprafața teren: **425,00 mp (din acte)**
414,00 mp (din măsurători cadastrale)

Funcțiunea: **Locuințe individuale situate în zona de locuințe L subzona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri (cf. P.U.Z. Coordonator Sector 6)**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentația **Plan Urbanistic de Detaliu** își propune detalierea prevederilor PUZ Coordonator Sector 6 în vederea stabilirii condițiilor de construibilitate necesare realizării unei locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime P + 1E pe terenul deținut de beneficiar, păstrând totodată destinația actuală prin PUZ și anume zonă de locuințe de mici dimensiuni.

1.3. Surse documentare:

- Suportul topografic al documentației
- Actele de proprietate ale terenului analizat;
- Informații privind rețelele tehnico-edilitare;
- Informații în urma analizei terenului la fața locului

Prezenta documentație se va elabora în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANȘARE
ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI**

**BUCUREȘTI, SECTOR 6,
STRADA CETATEA DE BALTĂ NR. 102A**

MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

PROIECTANT: SC Urban GIS Planning SRL

BENEFICIAR:

DATA: 2026

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Borderou piese scrise

Memoriu justificativ de urbanism

Borderou piese desenate

Încadrare în PUG

Încadrare în PUZ

Încadrare în zonă

Situația existentă sc. 1:500

Reglementări urbanistice sc. 1:500

Regim juridic - propuneri sc. 1:500

Studiu soluție planuri, fațade, secțiuni, plan de situație

Montaj fotografic

Panou informarea populației

Anexe

1. Acte de proprietate;
2. Certificat de urbanism nr. 1305/165C din 31.12.2024
3. Avize și puncte de vedere conform certificatului de urbanism

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, GM 009 – 2000
- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative și normative apărute, cu implicații directe asupra domeniului urbanismului.
- P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu HCGMB nr. 278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr.2/2016.
- Plan Urbanistic General Municipiul București aprobat cu H.C.L. nr. 269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018.
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Amplasarea în oraș și în documentații de urbanism aprobate în zonă

Proprietatea care constituie obiectul prezentului PUD este situată în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, la circa 380 m de Lacul Morii, respectiv la 630 m față de Șoseaua Virtuții.

2.2. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior

Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin **P.U.Z. Coordonator Sector 6, ca zona de locuințe L subzona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.**

Terenul este afectat de prescripția care prevede că ***"parcela este construibilă 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 – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. "Dealul Spirii" București-Ilfov.***

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se realizează indirect, prin intermediul unei alei private de tip fundătură, ce se desprinde din strada Cetatea de Baltă. Terenul este poziționat la capătul acestei alei.

Aleea de acces are o lungime de 42,0 m. și o lățime variabilă cuprinsă între 2,1 (în capătul aleii) respectiv 3,05 m la intrare.

Strada Cetatea de Baltă este o arteră de categoria a III-a, cu sens unic din str. Orșova spre str. Dâmbovița

Aleea de acces la terenul studiat este în prezent amenajată parțial cu dale betonate dispuse direct pe pământul compactat.

Aleea de acces este intabulată în toate cărțile funciare care dețin cotă parte din aceasta. Aleea este îngrădită parțial, doar în dreptul primelor două proprietăți dinspre stradă.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul are o formă dreptunghiulară și o suprafață de 425,00 mp (din acte), respectiv 414,00 mp (din măsurători cadastrale).

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est:

- Locuință cu acces din aleea comună - Str. Cetatea de Balta 104C - 205492
- aleea comună - Str. Cetatea de Balta si vecinătate indirectă Locuință cu nr. postal 104B - 206117

- la nord-vest:

- Locuință cu acces din Str. Cetatea de Balta 102A - 210887 -

- la sud-vest:

- Locuință cu acces din Str. Cetatea de Balta 100A - 226237 -
- Teren liber cu acces din Str. Cetatea de Balta 100 fara carte funciară
- Teren liber cu acces din Str. Cetatea de Balta 100B - 204843

- la sud-est:

- Locuință cu acces din Str. Dreptatii 105C - 208034
- Locuință cu acces din Str. Dreptatii 111 - 203629

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul reglementat există două construcții cu regim de înălțime parter aflate în stare rea care urmează a fi demolate. Restul terenului este liber de construcții și este ocupat de vegetație.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este destinată locuirii individuale și se află într-un proces de transformare treptată a fondului construit, prin înlocuirea construcțiilor vechi cu regim parter cu imobile noi de tip P+1 – P+1+M. Indicatorii urbanistici existenți depășesc în mod frecvent prevederile PUZ, POT-ul construcțiilor vechi din zonă situându-se între 50% și 75%, față de maximum de 45% reglementat.

Modul de implantare a construcțiilor este neomogen – izolat sau cuplat, aspect vizibil și la construcțiile din vecinătatea imediată a terenului studiat.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile situate pe terenurile direct învecinate terenului reglementat prin PUD au destinație de locuire individuală.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile învecinate terenului reglementat prin PUD se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Excepție face strada Cetatea de Baltă, care aparține domeniului public al municipiului București.

3.7. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizată de un fond construit variat, cu construcții vechi în stare medie sau rea și construcții noi rezultat al înlocuirii fondului construit vechi. Fondul construit vechi este caracterizat de construcții cu regim de înălțime parter cu structură de zidărie, pe când cel nou este dominat de construcții parter + 1 etaj, fiind realizate din structură de B.A. și umplutură de zidărie.

3.8. Echiparea existentă

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe Alea existentă cu acces din str. Cetatea de Baltă – apă, canalizare, electricitate, gaz, telefonie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Prevederi urbanistice reglementate

Certificatul de Urbanism cu numărul 1305/165C/2024 terenul este reglementat prin „PUZ Coordonator Sector 6” aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și 2/2016 care precizează că parcela studiată este situată în **Zona funcțională L, subzona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6:

- **POT maxim = 45%**
- **CUT maxim = 0,9 ADC / mp teren pentru P+1, CUT maxim = 1,3 ADC / mp teren pentru P+2 și CUT maxim = 1,57 ADC / mp teren pentru P+2+M**

4.2. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+1.

4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune amplasarea construcției, astfel încât în zona de intrare pe parcelă să se asigure două locuri de parcare la sol și spațiul necesar pentru manevrele de întoarcere pentru a ieși din incintă.

Având în vedere lățimea parcelei de circa 9,3 m, în vederea realizării unei construcții cu spații de locuit decente și confortabile, se propune amplasarea noii construcții pe limita de proprietate sud-vest și retras cu minim 3,5 m față de latura opusă (la nivelul parterului) respectiv 2,7m în cazul etajului, astfel rezultând o construcție cu o lățime de maxim 6,7 m (la parter), respectiv 7,2 m (la etaj). Astfel, etajul va fi ieșit în consolă cu 0,75 m peste amprenta parterului.

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

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural pe circa 30% din suprafața terenului reglementat, grădina fiind propusă a se amenaja în cea mai mare parte pe lateralele viitoare construcții.

Păstrarea valorii indicatorilor urbanistici stabiliți pentru subzona L1a prin PUZ Coordonator Sector 6, precizați mai sus.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice 2015 și se află la mai mult de 100 m față de vreun imobil situat pe această listă.

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă, va avea o suprafață construită la sol de maxim 135 mp (POT 32,6%, POT max. = 45%) și o suprafața desfășurată construită de maxim 255 mp

(CUT 0,62 mp ADC/ mp, CUT max = 1,57 mp ADC/ mp), încadrându-se astfel în valorile indicatorilor urbanistici stabilite pentru această zonă funcțională prin PUZ Coordonator Sector 6.

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

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

Se păstrează regula de amplasare a construcției pe limita sud-vestică așa cum sunt amplasate și construcțiile de la nr. 100 A și 100 de pe str. Cetatea de Baltă.

Retragerile propuse față de limitele proprietății sunt următoarele:

- 5,0 m față de limita laterală nord-vestică
- 5,0 m față de limita laterală sud-estică
- 2,5 m față de limita nord-estică
- 0,0 m față de limita laterală sud-vestică

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

Prin documentația PUD se propune păstrarea accesului auto existent (așa cum este ilustrat în cadrul pieselor desenate

Accesul se va face pe o poartă cu o deschidere de 2,8 m.

La intrare pe parcela reglementată se va rezerva o suprafață de teren de circa 43 mp pentru amenajarea a două locuri de parcare la sol și spațiul necesar pentru manevre de întoarcere a autoturismelor parcate.

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

Propunerea reglementată prin PUD nu necesită soluții speciale de valorificare a cadrului natural sau de sistematizare verticală a terenului, deoarece acesta este relativ plan și fără elemente de relief deosebite.

Se propune amenajarea unui spațiu verde pe aproximativ 30% din suprafața terenului, pe laturile sud-est și nord-vest, precum și în zona frontală, cât și perimetral celor două locuri de parcare.

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

Parcela reglementată este situată 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

Actualmente pe terenul reglementat prin PUD, nu există spații verzi amenajate. Prin PUD se impune amenajarea unui spațiu verde pe teren natural, pe 30% din suprafața terenului reglementat.

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

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilurile transversale caracteristice existente:

- str. Cetatea de Baltă - carosabil 7,0 m și trotuare de circa 1,0 m pe partea cu lotul studiat, respectiv 1,5 pe partea opusă, cu vegetație de aliniament în alveole dedicate arborilor plantați.

- Aleea de acces tip fundătură din str. Cetatea de Baltă – fără separarea tipurilor de circulații – are la intrarea pe alee o lățime de 3,05 m iar în zona de acces pe terenul reglementat are o lățime variabilă de la 2,6 m la 2,1 m. Aleea de acces la terenul studiat este în prezent amenajată parțial cu dale betonate dispuse direct pe pământul compactat.

Aleea de acces este intabulată în toate cărțile funciare care dețin cotă parte din aceasta. Aleea este îngrădită parțial, doar în dreptul primelor două proprietăți dinspre stradă.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.12. Regimul de construire

Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUZ Coordonator Sector 6:

- $RH = P + 1E$
- $H_{maxim} = 11,0 \text{ m}$ (8,00 m la atic)

Regim de aliniere, retrageri

Pentru construcție P+1:

- fața de limita nord - est = minim 2,5 m
- fața de limita sud - est = minim 5,0 m
- fața de limita sud - vest = pe limită de proprietate pe o lungime de maxim 20,05 m
- față de limita nord - vest = minim 5,0 m

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- POT max. = 40 % - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 0,9 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători pentru un regim de înălțime P+1

Funcțiuni admisibile

- locuire unifamilială

4.13. Locuri de parcare

Necesar de locuri de parcare va fi asigurat în incinta terenului ce a generat PUD.

Accesul auto pe parcelă se va face din str. Cetatea de Baltă.

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

4.14. Spații plantate

Se propune următoarele aspecte în concordanță cu prevederile PUZ Coordonator Sector 6 :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața terenului, pe teren natural.

4.15. Asigurarea utilităților

Construcția propusă se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Astfel, se va racorda la rețeaua de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

4.16. Bilanț teritorial:

Indicator	Conform PUZ Sector 6		Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Suprafață construită la sol (SC)	186.30	45.00%	60.00	14.49%	133.00	32.13%

Suprafață desfășurată construită (SDC)	251.00	0.9 mp SDC/ST	60.00	0.14 mpSDC/ST	251.00	0.61mp SDC/ST
Accese, platforme pietonale, parcare	144.90	35.00%	-	-	156.80	37.87%
Spațiu verde pe teren natural	82.80	20.00%	-	-	124.20	30.00%
Suprafață teren (cf. măsurători)	414.00	100.00%	414.00	100.00%	414.00	100.00%

4.17. Regim juridic și obiective de utilitate publică:

Prezentul PUD nu prevede modificări ale regimului juridic al terenurilor.



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1305 / 165 C din 31. 12. 2024

ÎN SCOPUL: demolare construcții existente C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal **-**, b-dul _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **85391** din **02.12.2024**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, str. **Cetatea de Baltă** nr. **102A**, 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. 124228/28.11.2024, _____ soți, dețin imobilul (construcții: C1 - număr cadastral 241484-C1, anexă lemn - număr cadastral 241484-C2 și teren în suprafața de 425 mp - suprafața măsurată de 414 mp, număr cadastral 241484) situat în str. Cetatea de Baltă nr. 102A. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241484 cu Încheierile nr. 2308/10.01.2023 (notarea faptului că imobilul beneficiază de drepturi de servitute de trecere/acces asupra imobilelor identificate cu numerele cadastrale 206117, 205492 și 207595) și nr. 10107/26.01.2023 (convenție). **Atenție:** În Contractul de vânzare autenticat de notarul public _____ sub nr. 62/19.01.2023 este menționat faptul că imobilul beneficiază de un drept de trecere asupra imobilelor identificate cu numerele cadastrale 205492, 206117, 207595 cât și prin un imobil necadastrat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafața de 425 mp - suprafața măsurată de 414 mp.

Se solicită: demolare construcții existente C1 și C2, construire locuință unifamilială P+1E, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Parcela este construibilă 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 – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. „Dealul Spirii” București – Ilfov.

După expertizarea situației existente se permite desființarea construcțiilor existente - corpuri C1 și C2.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

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.

Se permite împrejmuirea 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, împrejuririle spre limitele laterale și posterioară vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.

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 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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):** În vederea autorizării lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investițiilor solicitate. Dacă lucrările de bransare/racordare se execută integral pe domeniul public acestea se vor aviza/autoriza de administratorul domeniului public.

• **Notă (2):** 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 (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 (inclusiv dovadă acces pe terenul identificat în prezent cu numărul cadastral 246051); 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 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 I.S.U. „Dealul Spirii” București – Ilfov
(pentru acces cu lățime mai mică de 4,00 metri)

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, 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 SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 9,00 lei, conform O.P. nr. 830464338 din 02.12.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 03.03.2025

Nr. înreg. **85391** din **02.12.2024**

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. 85391 din 02.12.2024

