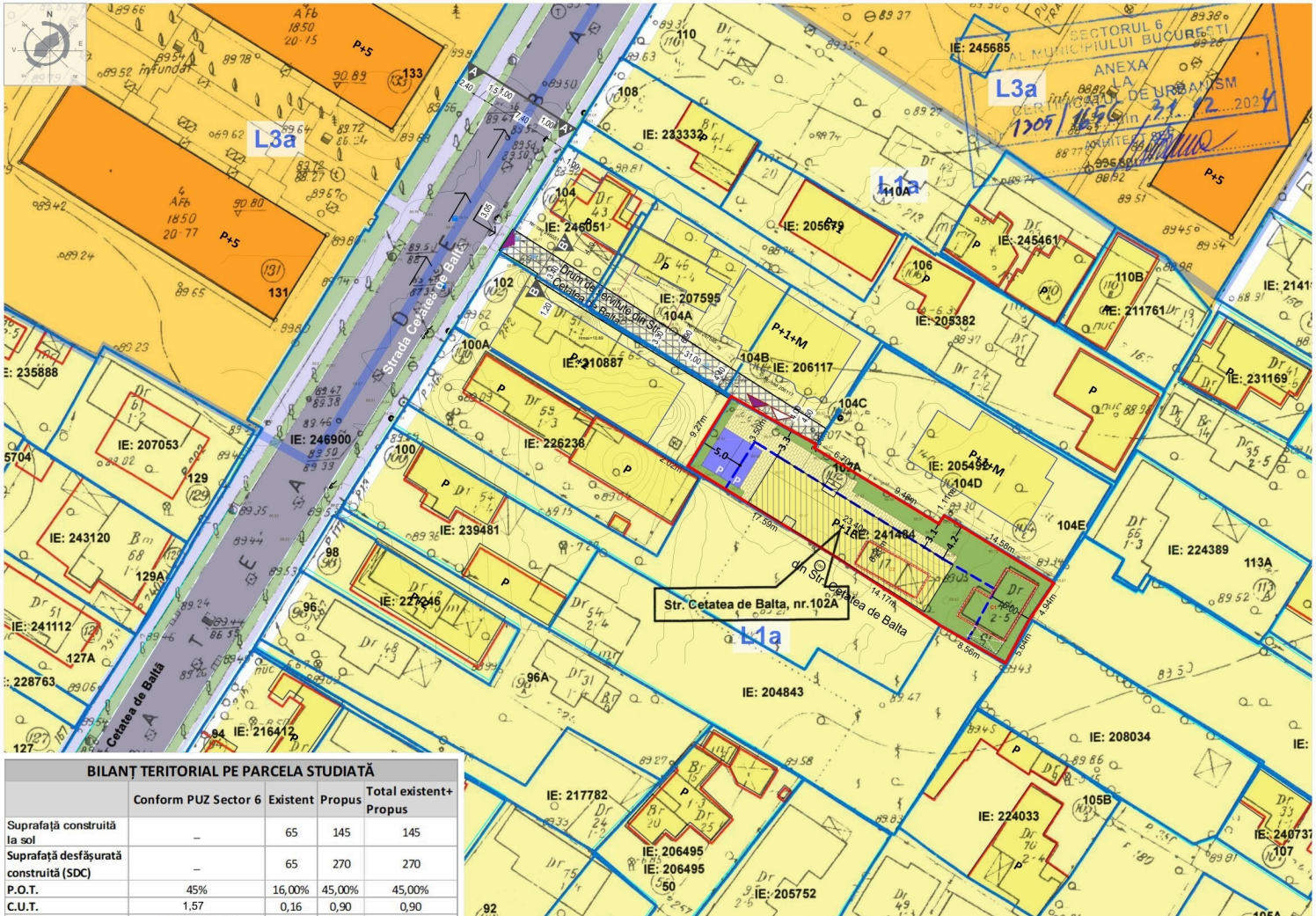


PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A

PLANȘA 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

N

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita parcelei reglementate
- Limită parcele învecinate
- Limită construcții conform ridicare topo
- Limită construcții neintabulate
- Limită U.T.R. conform P.U.G. București

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuințe Individuale
- Locuințe Colective

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spațiu verde aferent căilor de comunicație

REGLEMENTĂRI PROPUSE

- Edificabil propus
- Edificabil Maxim posibil
- Contur construcție propusă
- Construcție propusă spre demolare
- P — Parcare
- Drum De Servitute (existent și menținut) din Str. Cetatea de Baltă (Cf. convenție nr. 10/107/26.01.2023)
- Spațiu verde amenajat
- Acces carosabil
- Acces pietonal

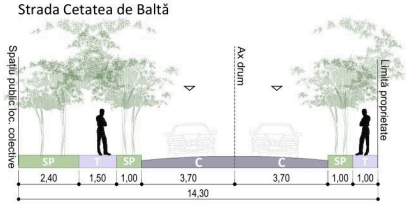
BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Conform PUZ Sector 6	Existent	Propus	Total existent+ Propus
Suprafață construită la sol	–	65	145	145
Suprafață desfășurată construită (SDC)	–	65	270	270
P.O.T.	45%	16,00%	45,00%	45,00%
C.U.T.	1,57	0,16	0,90	0,90
Rh max.	P+1/P+2+(M)	P	P+1E	P+1E
H cornișă / atic	11,00	9,00	6,00	6,00
H max (m)		9,40	8,00	8,00
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	0%	42,00%	42,00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	–	0	173,40	173,40
Suprafața totală spații verzi (%)	20%	0%	42%	42,00%
Suprafața totală spații verzi (mp)	–	0	173,40	173,40
Nr. unități locative estimate	–	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	–	0	2	2
Accese, platforme pietonale, parcare mp	–	0	95,60	95,60
Accese, platforme pietonale, parcare %	–	0	23,00%	23,00%
Suprafață teren (cf. măsurători)	414,00			

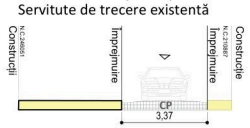
INVENTAR COORDONATE PARCELĂ

1. X: 327553.02	Y: 582203.62	8. X: 327574.16	Y: 582167.13
2. X: 327548.94	Y: 582200.85	9. X: 327568.73	Y: 582176.73
3. X: 327543.99	Y: 582198.14	10. X: 327568.35	Y: 582176.49
4. X: 327548.27	Y: 582190.73	11. X: 327568.18	Y: 582176.78
5. X: 327556.05	Y: 582178.89	12. X: 327564.68	Y: 582182.5
6. X: 327565.25	Y: 582163.9	13. X: 327559.74	Y: 582190.59
7. X: 327566.29	Y: 582162.21	14. X: 327560.67	Y: 582191.21

PROFIL existent și menținut A-A'
Strada Cetatea de Baltă



PROFIL existent și menținut B-B'
Servitute de trecere existentă



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

PROIECTAT:
urb. Ilona ALBULESCU
arh. Petronela GRĂMADĂ

DENUMIRE PLANȘĂ:
PLANȘA 2 - REGLEMENTĂRI FUNCȚIONALE

SCARA:	DATA:
1 / 500	**10.2026**
REVIZIA:	NR. PLANȘĂ
-	**5**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A
PLANȘA 5.1 - POSIBILITĂȚI MOBILARE



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita parcelei reglementale

MOBILARE

- Contur construcție propusă
- Accese, alei, parcări
- Spațiu verde pe sol natural
- P — Parcare
- Acces carosabil
- Acces pietonal

SOCIETATEA COMERCIALĂ URBAN GIS PLANNING S.R.L. ROMÂNIA

Constantin-Marian C. OLTEANU
master urbanist
B.C.U.D.G.

INVENTAR COORDONATE PARCELĂ			
1. X: 327553.02	Y: 582203.62	8. X: 327574.16	Y: 582167.13
2. X: 327548.94	Y: 582200.85	9. X: 327568.73	Y: 582176.73
3. X: 327543.99	Y: 582198.14	10. X: 327568.35	Y: 582176.49
4. X: 327548.27	Y: 582190.73	11. X: 327568.18	Y: 582176.78
5. X: 327556.05	Y: 582178.89	12. X: 327564.68	Y: 582182.5
6. X: 327565.25	Y: 582163.9	13. X: 327559.74	Y: 582190.59
7. X: 327566.29	Y: 582162.21	14. X: 327560.67	Y: 582191.21





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 5.1 - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE

PROIECTAT:
urb. Ilona ALBULESCU
arh. Petronela GRĂMADĂ

SCARA: **1 / 500**

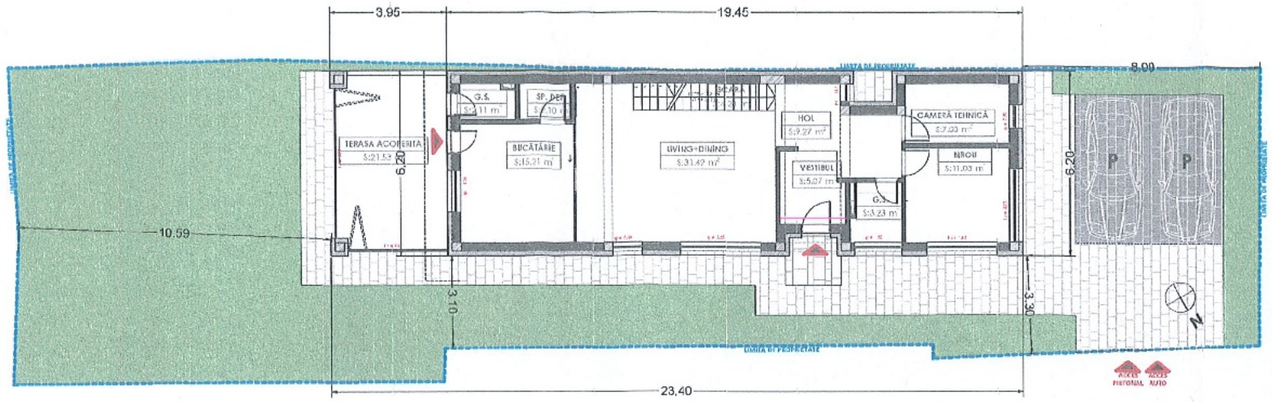
DATA: **10.2026**

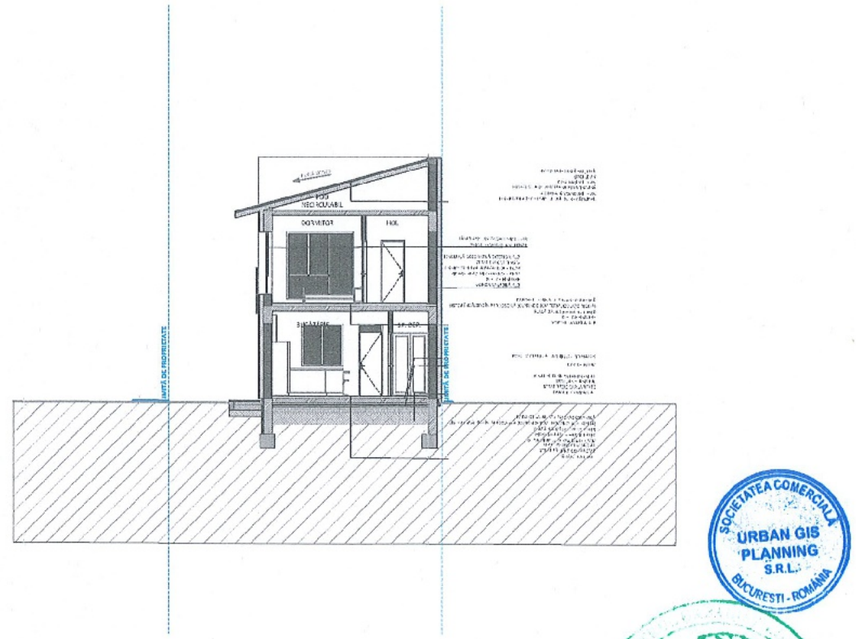
REVIZIA: **-**

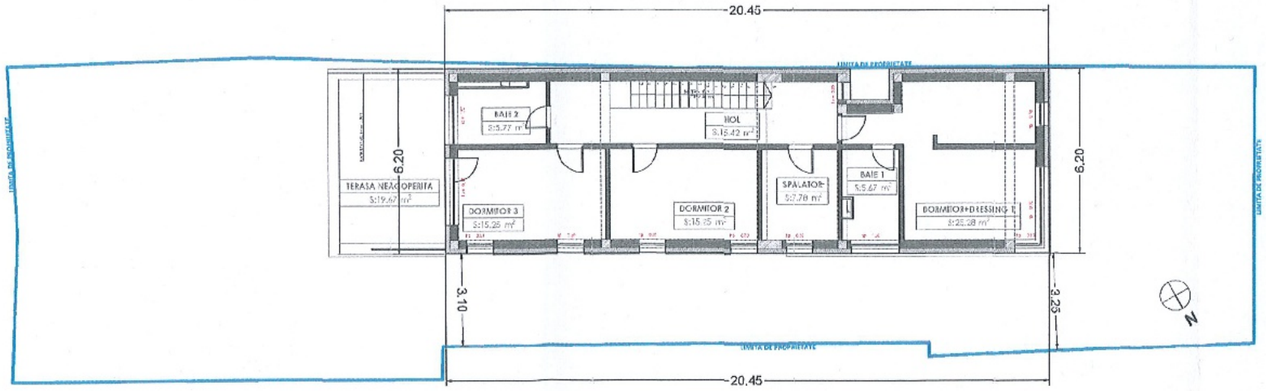
NR. PLANȘĂ **7**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6, STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A
PLANȘA 8 - STUDIU SOLUTIE

N









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

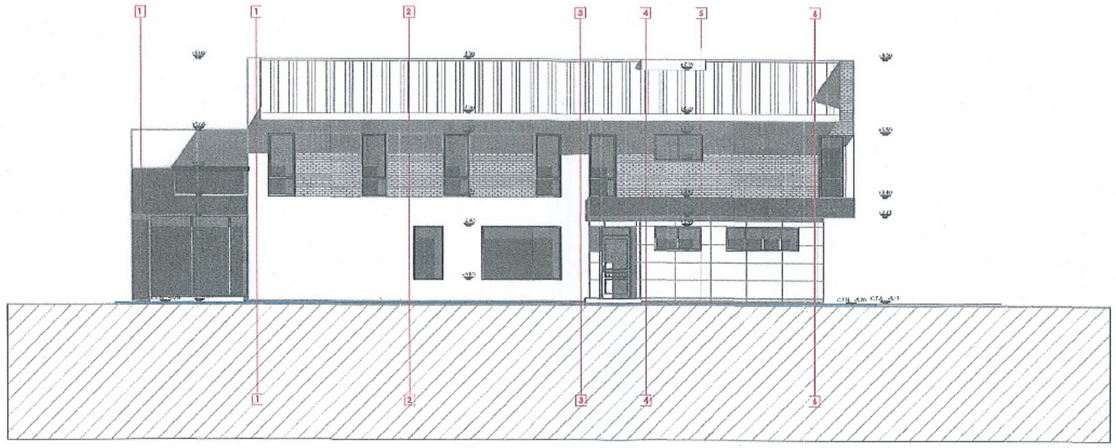
PROIECTANT: **S.C. URBAN GIS PLANNING S.R.L.**	BENEFICIAR:
SEF PROIECT URBANISM: **urb. OLTEANU C-tin Marian**	DENUMIRE PLANȘĂ: **PLANȘA 5.2 - STUDIU SOLUTIE**

URBANISM PROIECTAT: **urb. Ilona ALBULESCU** **arh. Petronela GRĂMADĂ**	STUDIU SOLUȚIE : **arh. Horia George PAȘA** **arh. Valentin PÎRVU**	SCARA: **1 / 200**	DATA: **10.2026**
		REVIZIA: **-**	NR. PLANȘĂ **8**

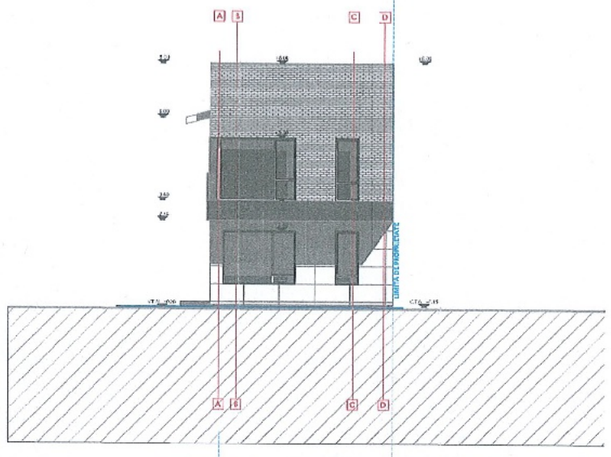
SOCIETATEA COMERCIALĂ URBAN GIS PLANNING S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

RUR Constantin-Marian C. VU nist BUCUREȘTI ROMÂNIA SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURA

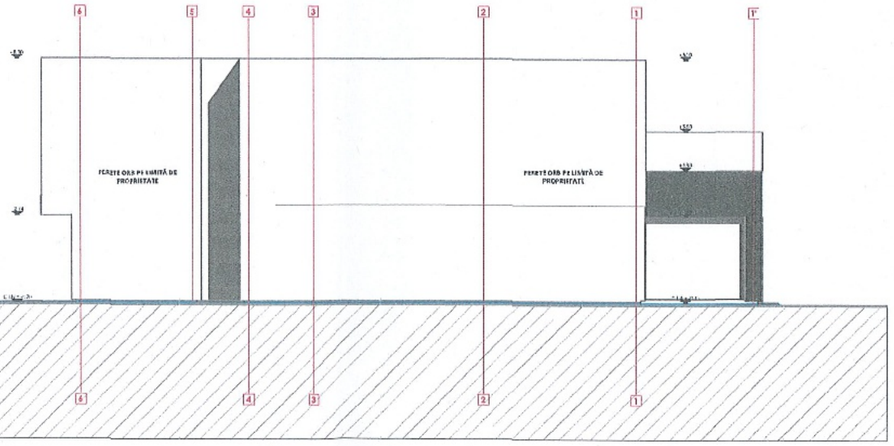
PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, SECTOR 6,
STR. CETATEA DE BALTĂ NR. 102A
PLANȘA 9 - STUDIU SOLUTIE



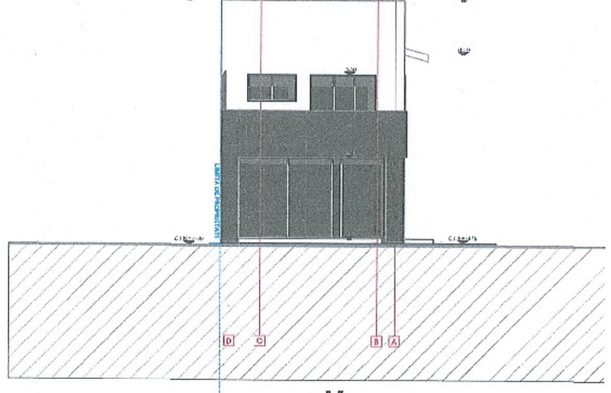
FAȚADĂ NORD



FAȚADĂ VEST



FAȚADĂ SUD



FAȚADĂ EST



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 5.2 - STUDIU SOLUTIE**	
URBANISM PROIECTAT: **urb. Ilona ALBULESCU** **arh. Petronela GRĂMADĂ**	STUDIU SOLUȚIE : **arh. Horia George PAȘA** **arh. Valentin PÎRVU**	SCARA: **1 / 200**	DATA: **10.2026**
		REVIZIA: -	NR. PLANȘĂ **9**

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

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**

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

Funcţiunea: Locuinţe 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 şi urbanismul.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, GM 009 – 2000
- Legea nr. 50/1991, republicată 1996, privind autorizarea construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Alte acte legislative şi normative apărute, cu implicaţii directe asupra domeniului urbanismului.
- P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu 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 si prelungit cu HCGMB nr. 877/12.12.2018.
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea si consultarea publicului
- H.C.L. Sector 6 nr. 134/24.05.2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind elaborarea /întocmirea documentației de bază pentru documentația de urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 6

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Amplasarea în oraș şi 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 in 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 vecinătăţile 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 si 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 maximul de 45% reglementat.

Modul de implantare a construcțiilor este neomogen – izolat sau cuplat, aspect vizibil si 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 fac 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 3,0 m față de latura opusă.

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 42% din suprafața terenului reglementat, grădina fiind propusă a se amenaja în cea mai mare parte pe lateralele viitoarei 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 145 mp (POT 32,6%, POT max. = 45%) și o suprafața desfășurată construită de maxim 270 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 si 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
- 3,0 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 42% 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 42% din suprafața terenului reglementat.

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

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilurile transversale caracteristice existente:

- str. Cetatea de Baltă - carosabil 7,0 m si trotuare de circa 1,0 m pe partea cu lotul studiat, respectiv 1,5 pe partea opusa, cu vegetatie 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 in 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 in 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 m (8,00 m la atic de la cota parterului)

Regim de aliniere, retrageri

Pentru construcție P+1:

- fata de limita nord - est = minim 3,0 m
- fata de limita sud - est = minim 5,0 m
- fata de limita sud - vest = 0,0 m (dispunere 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. = 45 % - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 0,90 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. Spaţii plantate

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

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare vor fi înierbate şi plantate

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase;

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 42% 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 şi canalizare.

4.16. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Conform PUZ Sector 6	Existent	Propus	Total existent+ Propus
Suprafață construită la sol	–	65	145	145
Suprafață desfășurată construită (SDC)	–	65	270	270
P.O.T.	45%	16.00%	45.00%	45.00%
C.U.T.	1.57	0.16	0.90	0.90
Rh max.	P+1/P+2+(M)	P	P+1E	P+1E
H cornișă / atic	11.00	9.00	6.00	6.00
H max (m)		9.40	8.00	8.00
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	0%	42.00%	42.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	–	0	173.40	173.40
Suprafața totală spații verzi (%)	20%	0%	42%	42.00%
Suprafața totală spații verzi (mp)	–	0	173.40	173.40
Nr. unități locative estimate	–	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	–	0	2	2
Accese, platforme pietonale, parcare mp	–	0	95.60	95.60
Accese, platforme pietonale, parcare %	–	0	23.00%	23.00%
Suprafață teren (cf. măsurători)	414.00			

4.17. Regim juridic şi obiective de utilitate publică:

Prezentul PUD nu prevede modificări ale regimului juridic al terenurilor.

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

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

ÎN SCOPUL: demolare construcţii existente C1 şi C2, construire locuinţă unifamilială P+1E, împrejmuire teren, branşare şi racordare la utilităţi.

Ca urmare a Cererii adresate de cu domiciliul / sediul în judeţul _ - _, municipiul / oraşul / comuna _ **Bucureşti** _, satul / sectorul _ 6 _, cod poştal _ - _, b-dul nr. bloc scara etaj ap. , telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **85391** _ din _ **02.12.2024** _,
pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul 6, cod poştal _ - _, str. _ **Cetatea de Baltă** _ nr. _ **102A** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.
În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările şi completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 şi H.C.G.M.B. nr. 2/2016.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobilul este situat în intravilan.
Conform Extrasului de Carte funciară nr. 124228/28.11.2024, soţi, deţin imobilul (construcţii: C1 - număr cadastral 241484-C1, anexă lemn - număr cadastral 241484-C2 şi teren în suprafaţa de 425 mp - suprafaţa 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 şi 207595) şi nr. 10107/26.01.2023 (convenţie).
Atenţie: În Contractul de vânzare autentificat de notarul public sub nr. 62/19.01.2023 este menţionat faptul că imobilul beneficiază de un drept de trecere asupra imobilelor identificate cu numerele cadastrale 205492, 206117, 207595 cât şi prin un imobil necadastrat.

2. REGIMUL ECONOMIC
Existent: construcţii şi teren în suprafaţă de 425 mp - suprafaţa măsurată de 414 mp.
Se solicită: demolare construcţii existente C1 şi C2, construire locuinţă unifamilială P+1E, împrejmuire teren, branşare şi racordare la utilităţi.
Destinaţia: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L1a** – subzona locuinţelor individuale şi colective mici cu maxim P+2+M niveluri. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P=1 = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.
Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC
Autorizaţia de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi a P.U.Z. Coordonator Sector 6.
Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lăţimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obţinerea avizului I.S.U. „Dealul Spirii" Bucureşti – Ilfov.
După expertizarea situaţiei existente se permite desfiinţarea construcţiilor existente - corpuri C1 şi C2.
Se permite construirea unui imobil cu funcţiunea de locuinţă unifamilială în baza elaborării şi aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică şi conformarea spaţiilor publice.
P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălţimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren.
Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafaţă de teren indicată de către Administraţia Lacuri Parcuri şi Agrement Bucureşti sau de Primăria Sectorului 6.
Realizarea unei construcţii noi va fi condiţionată de amenajarea unui spaţiu verde cu suprafaţa de **cel puţin 20%** din suprafaţa totală a parcelei afectată proiectului şi de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecţie a spaţiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucureşti.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri şi o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejmuirile spre limitele laterale şi posterioară vor fi opace cu înalţimi de maxim **2,50** metri.
Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale şi organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea şi gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 şi H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

Execuţia lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul şi beneficiarul lucrărilor au obligaţia de a asigura spălarea şi curăţarea vehiculelor şi/sau a utilajelor înainte de ieşirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcţii sau deşeuri provenite din construcţii şi desfiinţări, să nu abandoneze sau să depoziteze deşeuri provenite din construcţii şi/sau demolări pe domeniul public sau privat.

- **Notă (1):** În vederea autorizării lucrărilor de branşamente şi racorduri executate pe domeniul public/privat se vor depune cereri separate pentru emiterea certificatelor de urbanism, pentru fiecare utilitate cu materializarea pe planuri a investiţiilor solicitate. Dacă lucrările de branşare/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 construcţii**, republicată, cu modificările şi completările ulterioare **art. 8, alin. (4)**: În situaţia în care în locul construcţiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcţie se eliberează o singură autorizaţie de construcţie în care se indică şi se aprobă atât demolarea construcţiei vechi, cât şi construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

- **Notă (3):** Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor,** republicată, pe lângă aplicarea cerinţelor minime de performanţă 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 şi integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcţional şi al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficienţă energetică** dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentaţiei de urbanism (P.U.D.) şi obţinerea autorizaţiei de construire.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire/de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BUCUREŞTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, Bucureşti

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

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 imobilui, 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,

CIPRIAN CIUCU

ROMÂNIA PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **arh. 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

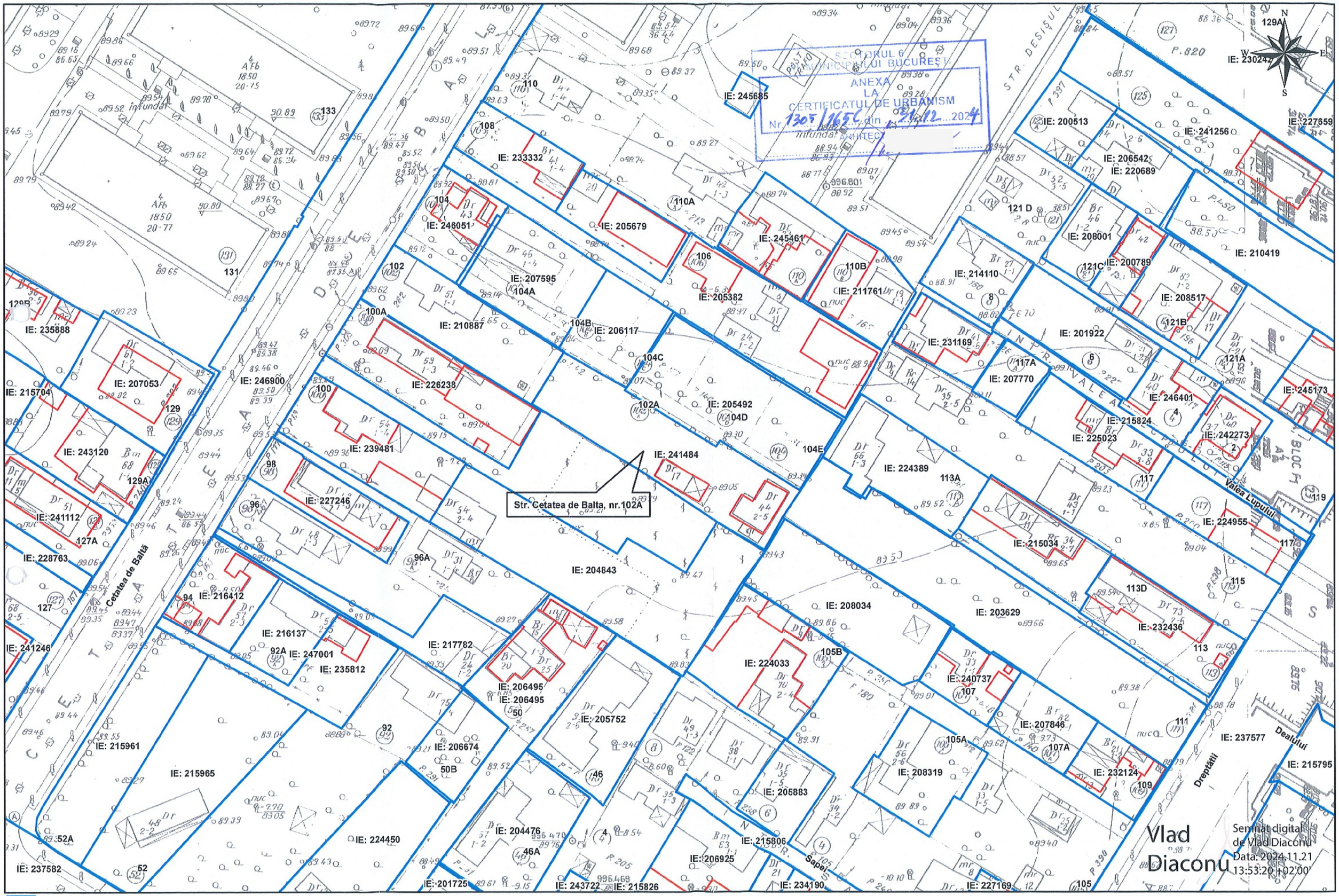
L.S.

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.

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

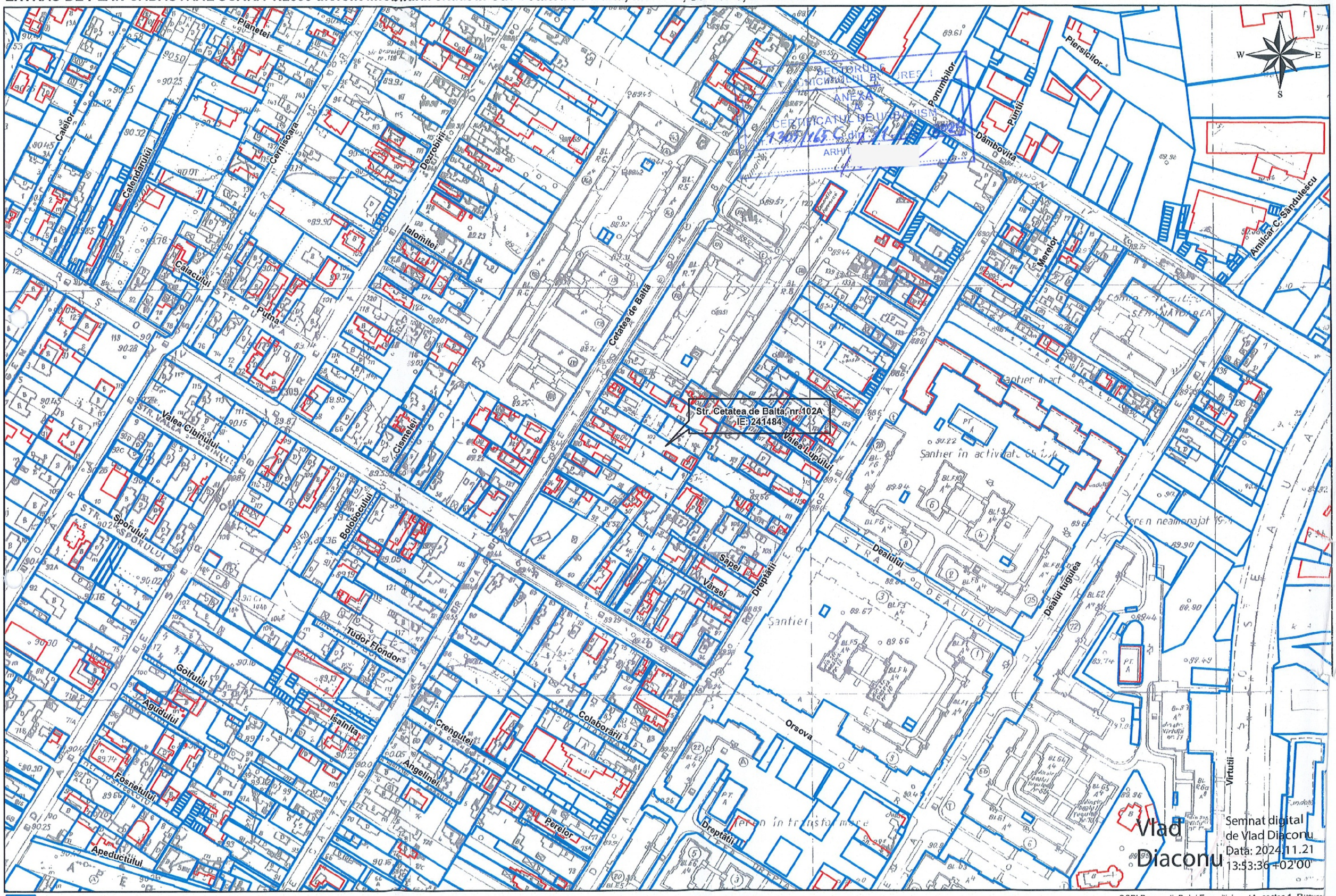
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Cetatea de Balta, nr.102A, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 21.11.2024
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Cetatea de Balta, nr.102A, sector 6, Bucuresti.



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

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucure
Data: 21.11.2024
Intocmit: Diaconu Vlad