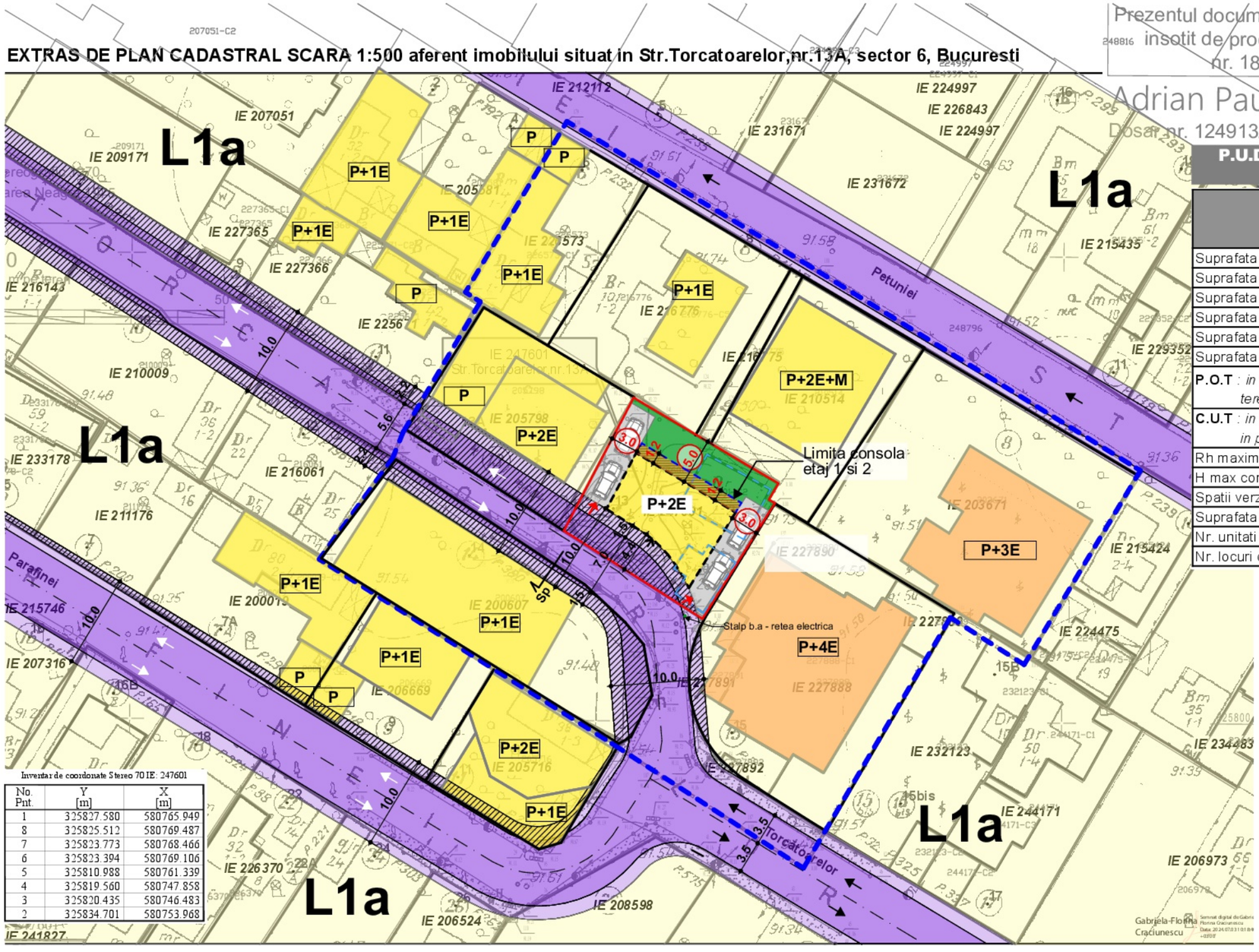
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1870 / 14.01.2026
Adrian Paun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2026.01.14 09:29:12 +02'00'
Dosar nr. 124913/2025

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Torcatoarelor,nr.13A, sector 6, Bucuresti



Inventar de coordonate Stereo 70 IE: 247601

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

P.U.D - CONSTRUIRE LOCUINTE DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E

Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, Bucuresti;

BILANT TERITORIAL PE LOT STUDIAT	PUZ SECTOR 6 L1a	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata teren , cf. cadastru	-	*296*	**296**	**296**
Suprafata teren afectata de circulatii publice	-	-	**62**	**62**
Suprafata teren ramas	-	-	**234**	**234**
Suprafata constructii existente (C1+C2)	-	*75.0*	-	-
Suprafata construita Sc	-	-	**133.2**	**133.2**
Suprafata desfasurata Sd	-	*75.0*	**304.2**	**304.2**
P.O.T : *in existent si propus este raportat la teren initial*	*45.0%*	*25.34%*	**45.0%**	**45.0%**
C.U.T : *in existent-raportat la teren initial in propus-raportat la teren ramas*	*1.3*	*0.25*	**1.3**	**1.3**
Rh maxim	*P+2E+M*	*P*	**P+2E**	**P+2E**
H max cornisa/ atic	*11*	*3.0*	**11.0**	**11.0**
Spatii verzi pe sol natural (%)	*20.0%*	-	**20.0%**	**20.0%**
Suprafata spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	**46.8**	**46.8**
Nr. unitati locative estimate :	-	*2*	**2**	**2**
Nr. locuri de parcare estimate:	-	-	**4**	**4**

LEGENDA

Limite
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.D.
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE

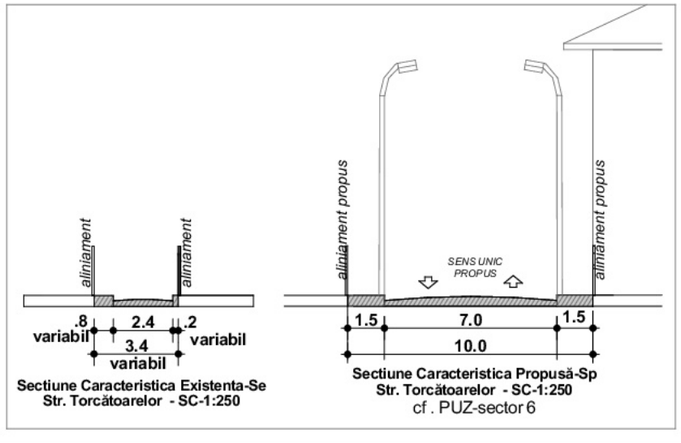
Zonificare functionala si Circulatii
- ZONA L1a- Subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2+M niveluri in afara perimetrelor de protectie
- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI EXISTENTE
- CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE / PIETONALE
- SENS de CIRCULATIE EXISTENT- *pe Str. Petuniei si Str. Torcatoarelor*

Propuneri si Reglementari
- CONSTRUCTII EXISTENTE (C1si C2) PROPUSE PENTRU DESFIINTARE
- EDIFICABIL PROPUS- PARTER
- LIMITA CONSOLA la ETAJ 1 si ETAJ 2
- P+2 LOCUINTA P+2E PROPUSA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA NECESAR SUPRALARGIRE CIRCULATIE PUBLICA -*cf . PUZ-sector 6*
- ACCES AUTO / PIETONAL PROPUS
- SENS CIRCULATIE PROPUS *cf . PUZ-Sector 6*
- SPATII VERZI PROPUSE
- PLATFORME BETONATE INCINTA
- 3.0 RETRAGERI MINIME IMOBIL PROPUS

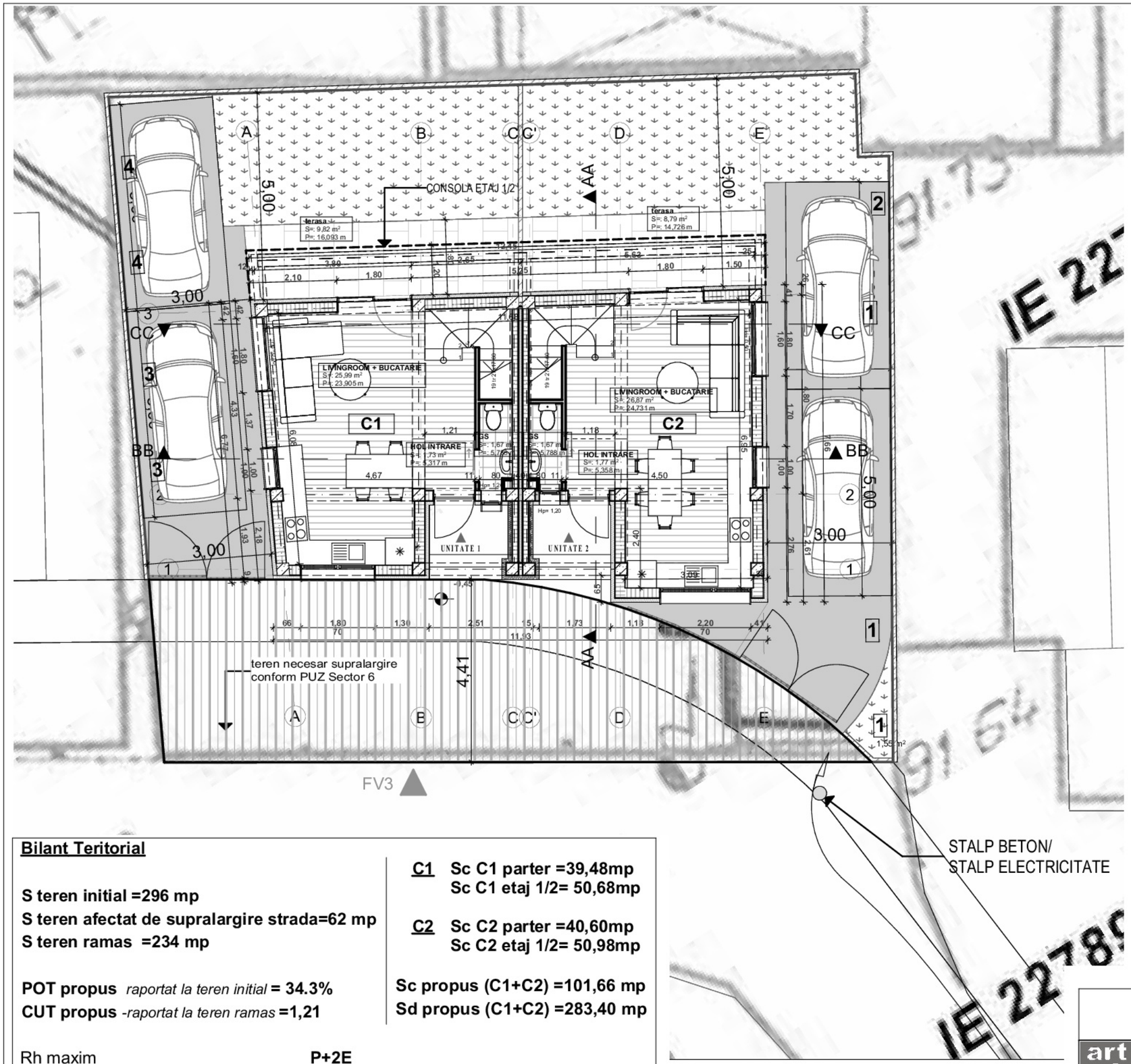
Limita zona studiata PUD

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





art tek work	S.C. ARTTEK WORK SRL Bucureşti, Sector 2, Str. Braşoveni Nr.3 Nr.Registrul Comerţ J40/19579/2005, CUI 18149812		DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER		pr. nr.: 175/ 2024
Şef Proiect	Arh. Corina NEACŞU				
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		scara 1:500	Beneficiar: Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, Bucuresti;	faza: PUD
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR		data 2026	Reglementari Urbanistice	pl.nr. U6









Bilant Teritorial

S teren initial =296 mp
S teren afectat de supralargire strada=62 mp
S teren ramas =234 mp

POT propus *raportat la teren initial* **= 34.3%**
CUT propus *-raportat la teren ramas* **=1,21**

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

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

Sc propus (C1+C2) =101,66 mp
Sd propus (C1+C2) =283,40 mp

Rh maxim	**P+2E**
H max cornisa/ atic	**11m**
Spatii verzi pe sol natural (%)	**20.0%**
S spatii verzi pe sol natural (mp)	**46.8mp**
Nr. unitati locative estimate :	**2**
Nr. locuri de parcare estimate:	**4**

PROIECTANT GENERAL:
S.C. AZAMORFA DESIGN SRL
București,Sector 5,Str.Antiaeriana,nr. 6A26,bl.C2,etaj 2,ap.10,
ONRC: J2022006552402, CUI: 45924656,

PROIECTANT URBANISM:
S.C. ARTTEK WORK SRL
București, Sector 2, Str. Brașoveni Nr.3,
Nr.Registrul Comerț J40/19579/2005, CUI 18149812

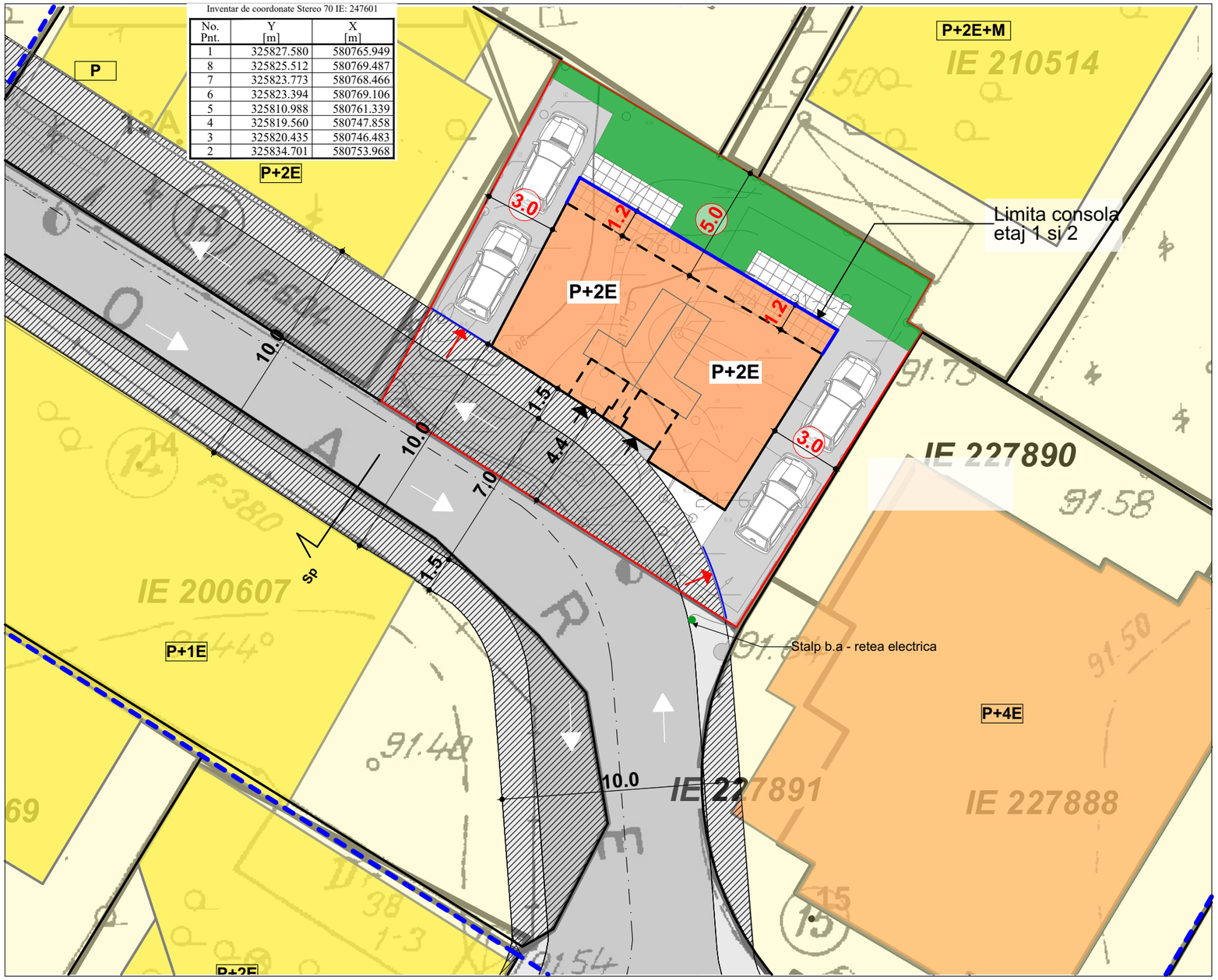
DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

pr. nr.: **175/ 2024**

Șef Proiect	Arh. Corina NEACȘU	scara 1:100	Beneficiar: Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, Bucuresti;
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		faza: **PUD**
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR	data 2026	**Propunere Mobilare Urbanistica Ilustrare Arhitecturala - Plan Parter**
Proiectant general	Arh. Andreea AMZA		pl.nr. **U9**

Inventar de coordonate Stereo 70 IE: 247601

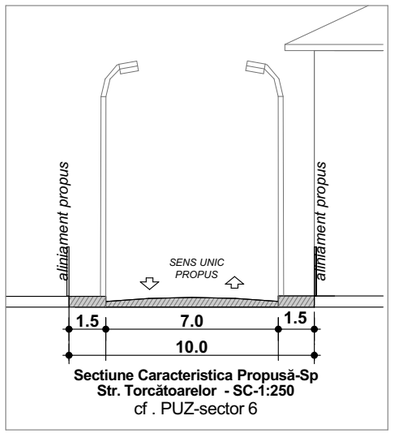
No. Pnt.	Y [m]	X [m]
1	325827.580	580765.949
8	325825.512	580769.487
7	325823.773	580768.466
6	325823.394	580769.106
5	325810.988	580761.339
4	325819.560	580747.858
3	325820.435	580746.483
2	325834.701	580753.968





LEGENDA

- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITA RETRAGERE- PARTER
- LIMITA CONSOLA la ETAJ 1 si ETAJ 2
- P+2 — LOCUINTA P+2E PROPUSA
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA NECESAR SUPRALARGIRE CIRCULATIE PUBLICA *-cf . PUZ-sector 6*
- ACCES AUTO / PIETONAL IN IMOBIL
- SENS CIRCULATIE PROPUS *cf . PUZ-Sector 6*
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORME BETONATE INCINTA
- 3.0 — RETRAGERI MINIME IMOBIL PROPUS



Sectiune Caracteristica Propusă-Sp
Str. Torcătoarelor - SC-1:250
cf . PUZ-sector 6

Bilant Teritorial

S teren initial =296 mp
S teren afectat de supralargire strada=62 mp
S teren ramas =234 mp

Sc propus (C1+C2) =101,66 mp
Sd propus (C1+C2) =283,40 mp

POT propus *raportat la teren initial* **= 34.3%**
CUT propus *-raportat la teren ramas* **=1,21**

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

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

Rh maxim	**P+2E**
H max cornisa/ atic	**11m**
Spatii verzi pe sol natural (%)	**20.0%**
S spatii verzi pe sol natural (mp)	**46.8mp**
Nr. unitati locative estimate :	**2**
Nr. locuri de parcare estimate:	**4**

PROIECTANT GENERAL:
S.C. AZAMORFA DESIGN SRL
Bucureşti,Sector 5,Str.Antiaeriana,nr. 6A26,bl.C2,etaj 2,ap.10,
ONRC: J2022006552402, CUI: 45924656,

PROIECTANT URBANISM:
S.C. ARTTEK WORK SRL
Bucureşti, Sector 2, Str. Braşoveni Nr.3,
Nr.Registrul Comerţ J40/19579/2005, CUI 18149812

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

pr. nr.: **175/ 2024**

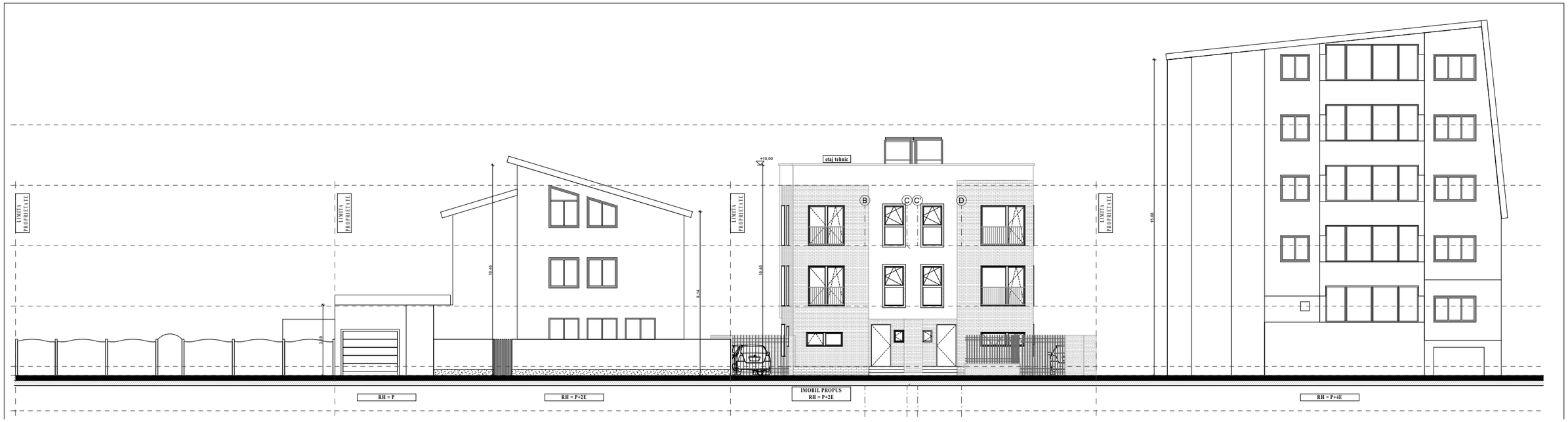
Şef Proiect	Arh. Corina NEACŞU		scara 1:200
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR		
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR		data 2026
Proiectant general	Arh. Andreea AMZA		

Beneficiar: **ŞERBAN MANOLE**
Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13,
IE 247601, Sector 6, Bucuresti;

faza: **PUD**

Propunere Mobilare Urbanistica
Plan de situatie

pl.nr. **U8**



Str. Torcatoarelor Nr. 13A

Lot Beneficiar
Str. Torcatoarelor Nr. 13

Str. Torcatoarelor Nr. 15







art tek work	**S.C. ARTTEK WORK SRL** Bucureşti, Sector 2, Str. Brașoveni Nr.3 Nr.Registrul Comerț J40/19579/2005, CUI 18149812			**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA DUPLEX CU REGIM DE INALTIME P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**	pr. nr.: **175/ 2024**
Şef Proiect	Arh. Corina NEACȘU		scara 1:500	Beneficiar: **ȘERBAN MANOLE** Amplasament: Str. Torcatoarelor, nr.13, IE 247601, Sector 6, Bucuresti;	faza: **PUD**
Proiectat	Arh. Ana Maria CSUKOR				
Desenat	Arh. Ana Maria CSUKOR		data 2026	**Desfasurata strada**	pl.nr. **U11**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

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

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

Faza : Plan Urbanistic Detaliu-PUD

BORDEROU P.U.D

PIESE SCRISE:

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

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

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

Faza : Plan Urbanistic Detaliu-PUD

1.2.Obiectul lucrării:

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a posibilitatilor de construire a unui imobil duplex cu functiune *locuire* pe un teren proprietate privata, respectiv a stabilirii ariei edificabile si a retragerilor minime fata de limitele de proprietate.

Documentatia a fost elaborata la indicatia formulata prin Certificatul de Urbanism **Nr.870/ 95T din 23.08.2024** emis de Primaria Sectorului 6.

1.3.Surse documentare:

Pentru stabilirea propunerilor au stat la baza urmatoarele documente:

- Certificatul de Urbanism Nr.870/ 95T din 23.08.2024-prelungit emis de Primaria Sectorului 6.
- PUZ Coordonator Sector 6
- Planuri cadastrale si Fisa Bunului imobil
- Ridicare Topografica executata de Ing Ciuca Cornel-verificat Ing. Vladescu Amanda Nicoleta.

2 .Încadrare în zonă:

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

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

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

Pentru amplasamentul studiat au fost realizate urmatoarele studii de fundamentare:

-Ridicare Topografica

-Studiu geotehnic

3. Situaţia existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

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

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

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

Terenul reglementat se învecinează cu :

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

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

Sud: Drum existent – str. TORCATOARELOR

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

3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe teren exista 2 corpuri de cladiri propuse spre desfiintare:

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

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

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este destinată locuirii individuale si colective mici. Se observă o tendință de înlocuire a fondului construit vechi cu regim de înălțime parter cu construcții destinate locuirii individuale cu regim de înălțime P+1 - P+2. În zona adiacentă terenului reglementat prin PUD, în cazul construcțiilor vechi, Procentul de Ocupare al Terenului (POT) peste limita reglementata de maxim 45%.

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

3.5. Destinația clădirilor

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

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

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

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

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 inlocurii fondului construit vechi. Fondul construit vechi este caracterizat de construcții cu regim de înălțime parter cu structură de zidărie si lemn.

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

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

3.8. Concluziile Studiu geotehnic

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

3.9 Echiparea existentă

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

4. Reglementari:

4.1. Prevederi urbanistice reglementate

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

4.2. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin tema data de beneficiar, se propune:

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

4.3 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Constructie propusa:

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

- 5,0 m fata de limita de proprietate posterioara,
- 3.0 m fata de limite laterale stanga si dreapta
- Edificata pe noul aliniament spre Str. Torcatoarelor.

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția rezultata, va avea o suprafață construită la sol de maxim 133.2mp (POT max45% - raportat la terenul initial) și o suprafața desfășurată construită de maxim 304.2 mp (CUT 1,3 mp ADC/ mp pentru P+2E-raportat la terenul ramas dupa largire strada).

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

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

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

Circulatii:

Ca urmare a circulatiilor prevazute in P.U.Z. Coordonator Sector 6, terenul studiat este afectat in suprafata de 62 mp - teren necesar supralargirii circulatiei publice.

Se va pastra axul strazii Torcatoarelor pe tronsonul dintre nr.1 si nr.11, rezultand in dreptul lotului studiat un profilul transversal al strazii de 10.0m, cu un carosabil de 7.0m si trotuare propuse de 1,50m.

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

Pe suprafața de teren cedată în vederea supralărgirii străzii, beneficiarul va realiza, pe cheltuiala proprie, amenajarea suprafeței destinata domeniului public, prin executarea lucrărilor necesare de desfășurare a circulației pietonale și auto.

Parcare:

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

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

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

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

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

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

Terenul reglementat este situat în afara limitelor zonelor construite protejate și în afara limitelor zonelor de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent pe terenul reglementat prin PUD, nu există în spatiu verde amenajat.

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

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se va pastra axul strazii Torcatoarelor pe tronsonul dintre nr.1 si nr.11, rezultand in dreptul lotului studiat un profilul transversal al strazii de 10.0m, cu un carosabil de 7.0m si trotuare propuse de 1,50m.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.12. Regimul de construire

Regim de înălţime

Regimul de înălţime propus respectă prevederile din PUG:

-RH= P+2E

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

Înălțimea propusă se va măsura de la Cota Terenului Amenajat.

Regim de aliniere, retrageri

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

- 5,0 m fata de limita de proprietate posterioara,
- 3.0 m fata de limite laterale stang si dreapta
- Edificata pe noul aliniament spre Str. Torcatoarelor.

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementaţi

- POT max. = 45% - calculat la terenul initial;

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementaţi

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

Imprejurimi

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

4.13. Asigurarea utilitatilor

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

4.14 Bilant Teritorial

BILANT TERITORIAL PE LOT STUDIAT	PUZ SECTOR 6 L1a	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafata teren , cf. cadastru	-	*296*	**296**	**296**
Suprafata teren afectata de circulatii publice	-	-	**62**	**62**
Suprafata teren ramas	-	-	**234**	**234**
Suprafata constructii existente (C1+C2)	-	*75.0*	-	-
Suprafata construita Sc	-	-	**133.2**	**133.2**
Suprafata desfasurata Sd	-	*75.0*	**304.2**	**304.2**
P.O.T *: in existent si propus este raportat la teren initial*	*45.0%*	*25.34%*	**45.0%**	**45.0%**
C.U.T *: in existent-raportat la teren initial in propus-raportat la teren ramas*	*1.3*	*0.25*	**1.3**	**1.3**
Rh maxim	*P+2E+M*	*P*	**P+2E**	**P+2E**
H max cornisa/ atic	*11*	*3.0*	**11.0**	**11.0**
Spatii verzi pe sol natural (%)	*20.0%*	-	**20.0%**	**20.0%**
Suprafata spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	**46.8**	**46.8**
Nr. unitati locative estimate :	-	*2*	**2**	**2**
Nr. locuri de parcare estimate:	-	-	**4**	**4**

5. Concluzii:

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

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

Proiectant

Arh. Corina Neacsu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 870/95T **din** 23.08 **2024**

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

Ca urmare a Cererii adresate de **reprezentat prin S.C. YUMENOSEKAI ARCHITECTURE S.R.L. de** cu domiciliul / sediul în județul _ - _, municipiul / orașul / comuna _ **București** _, satul / sectorul _ **6** _, cod poștal _ - _, str. _ **Torcătoarelor** _ nr. _ **13** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **51915** _ din _ **22.07.2024** _,

pentru – imobilul teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ - _, str. _ **Torcătoarelor** _ **nr.** _ **13A/13-lot 1/13-lot 3** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat in intravilan.

Conform Actului de alipire autentificat de notarul public sub nr. 569/04.06.2024, necăsătorit, deține construcție locuință - număr cadastral 247601-C1, locuință reprezentând condominiu cu 2 apartamente - număr cadastral 247601-C2 și teren în suprafață de 296 mp - număr cadastral 247601 pentru care se folosește nr. 13A, nr. 13-lot 3, nr. 13-lot 1 pe str. Torcătoarelor. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247601 cu Încheierea nr. 58012/04.06.2024 (alipire, convenție, notare recepție propunere de alipire, notare Dispozitiv Sentință civilă nr. 7601/20.11.2018, notare îndreptare eroare materială din Încheierea nr. 20261/2021, convenție, notare recepție propunere de alipire a imobilelor identificate cu numerele cadastrale 232056, 232057 și 232058).

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 296 mp.

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință duplex cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

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

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

---

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

- **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.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

◙ **D.T.A.C.** ◙ **D.T.O.E.** ◙ **D.T.A.D.**

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

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

◙ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

◙ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

◙ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

□ alimentare cu energie termică

◙ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

◙ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

◙ salubritate - operator autorizat

□ transport urban

Alte avize / acorduri:

◙ aviz de conformitate

◙ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

◙ aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

□ securitatea la incendiu □ protecția civilă □ sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ◙ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ◙ studiu de însorire; ◙ studiu geotehnic; ◙ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ◙ raport de conformare NZEB; ◙ referate de verificare; ◙ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de __ 24 __ luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,

CIPRIAN CIUCU

ROMÂNIA PRIMAR SECTORUL 6 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. Viorel Constantin Popescu**

Achitat taxa de __ **9,00** __ lei, conform O.P. nr. __ **405** __ din __ **22.07.2024** __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 11.09.2024.

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

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

SE PRELUNGEŞTE 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,**

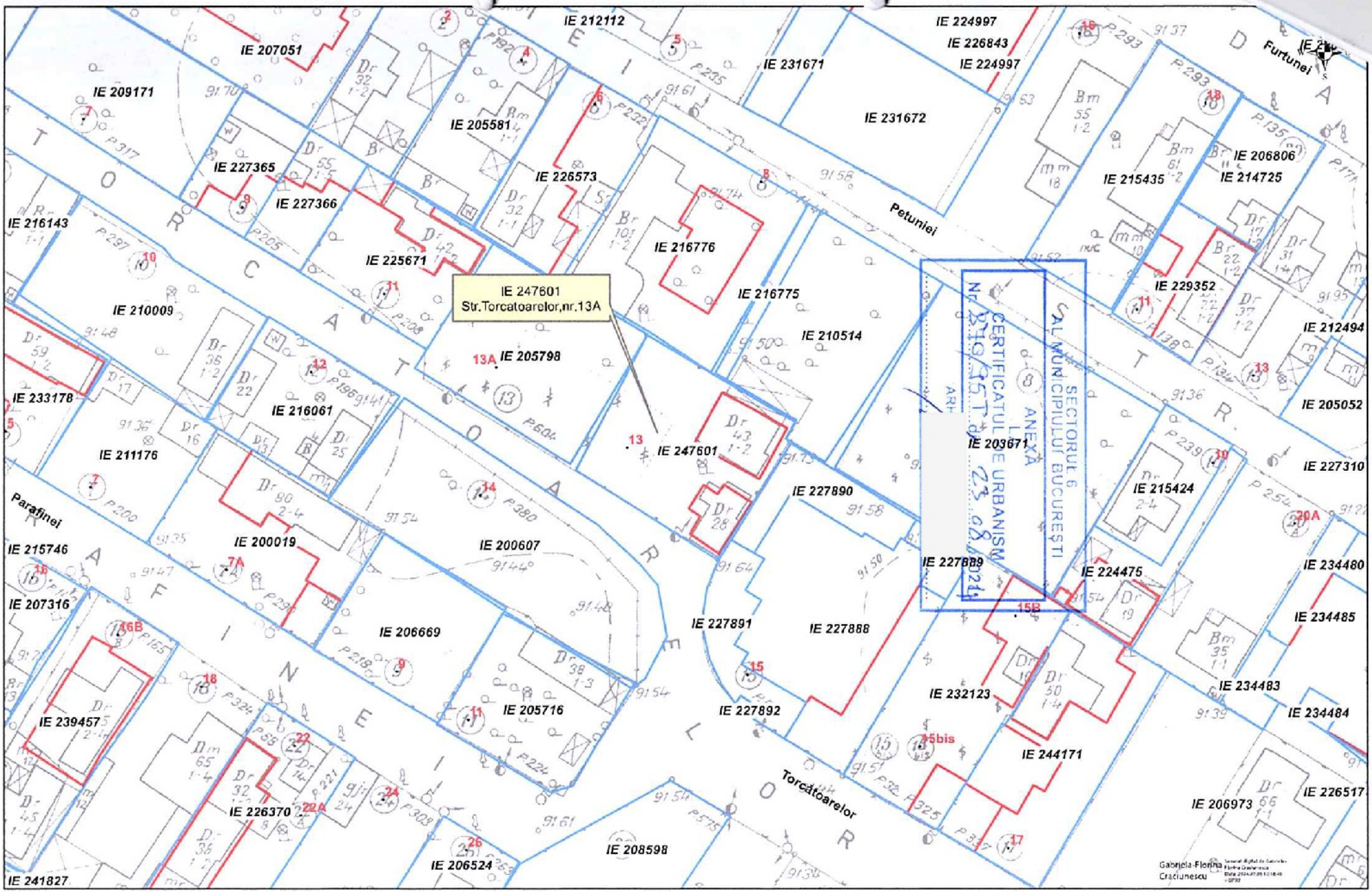
L.S.

ARHITECT ŞEF,

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

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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Torcatoarelor,nr.13A, sector 6, Bucuresti

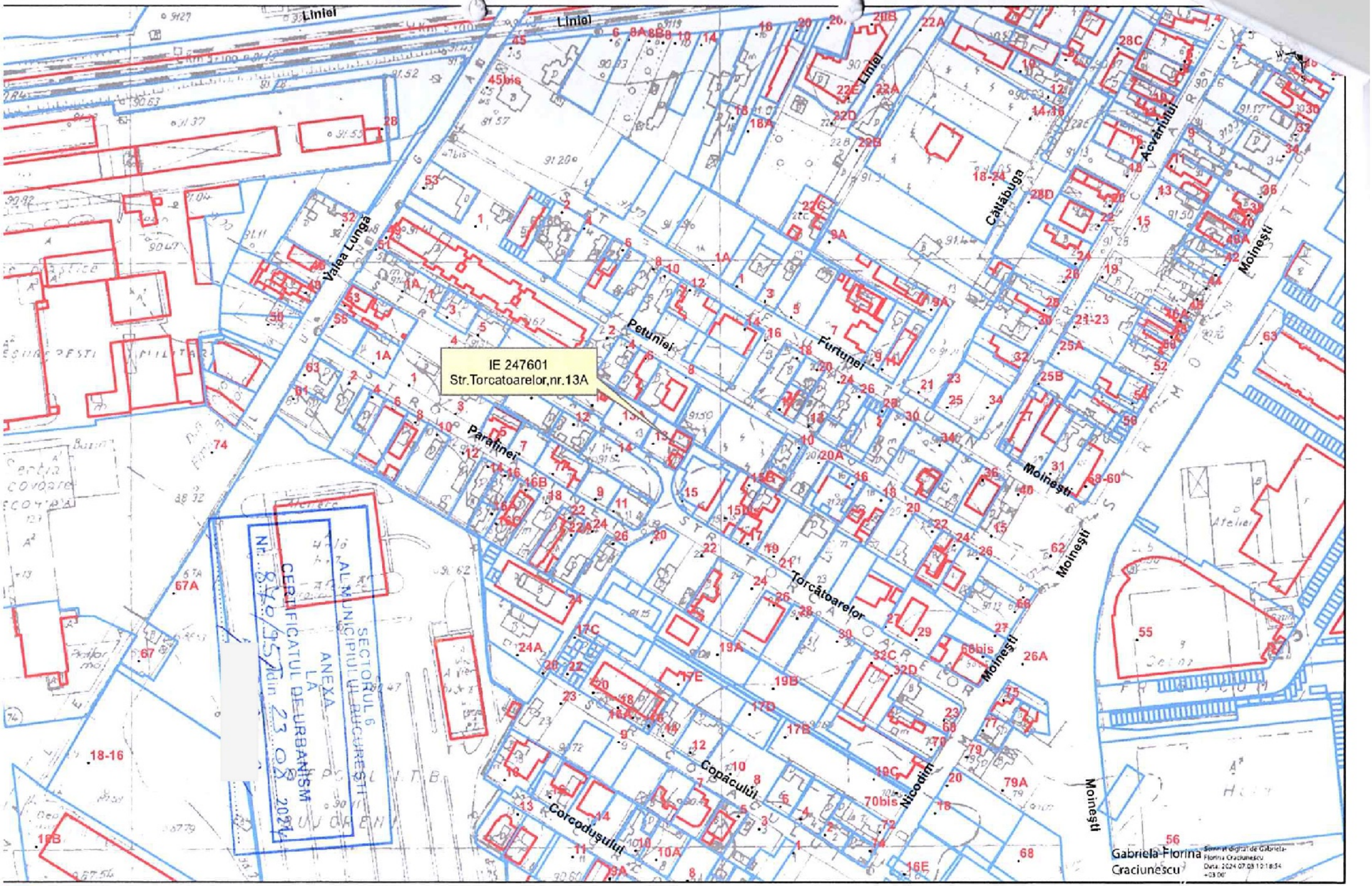


Documentatii cadastrale avizate

Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 03.07.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Torcatoarelor,nr.13A, sector 6, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate

Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 03.07.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu