

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA, REZULTAND UN IMOBIL IN REGIM DE INALTIME P+M, IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str. Piatra Craiului, Nr. 9, Sector 6, Bucuresti

SUBZONA M3 Conf. P.U.G. Mun. Bucuresti

Pe terenul studiat, se propune consolidarea, extinderea si supraetajarea corpului C1, rezultand un imobil in regim de inaltime P+M, Camera dinspre strada (existenta), se deschide astfel incat sa existe posibilitatea insertiei a 2 locuri de parcare conform HCGMB 66/2006.

Se propune calcan pe latura sudica, iar pe limita lateral nordica - calcan - se mentine. Se extinde cladirea in directia est, iar retragerea posterioara va fi de 11.85 m.

Retragerea fata de aliniament va fi de 3 m, la nivelul mansardei, iar la nivelul parterului este de 5.5 m, pentru amenajare spatii parcare.

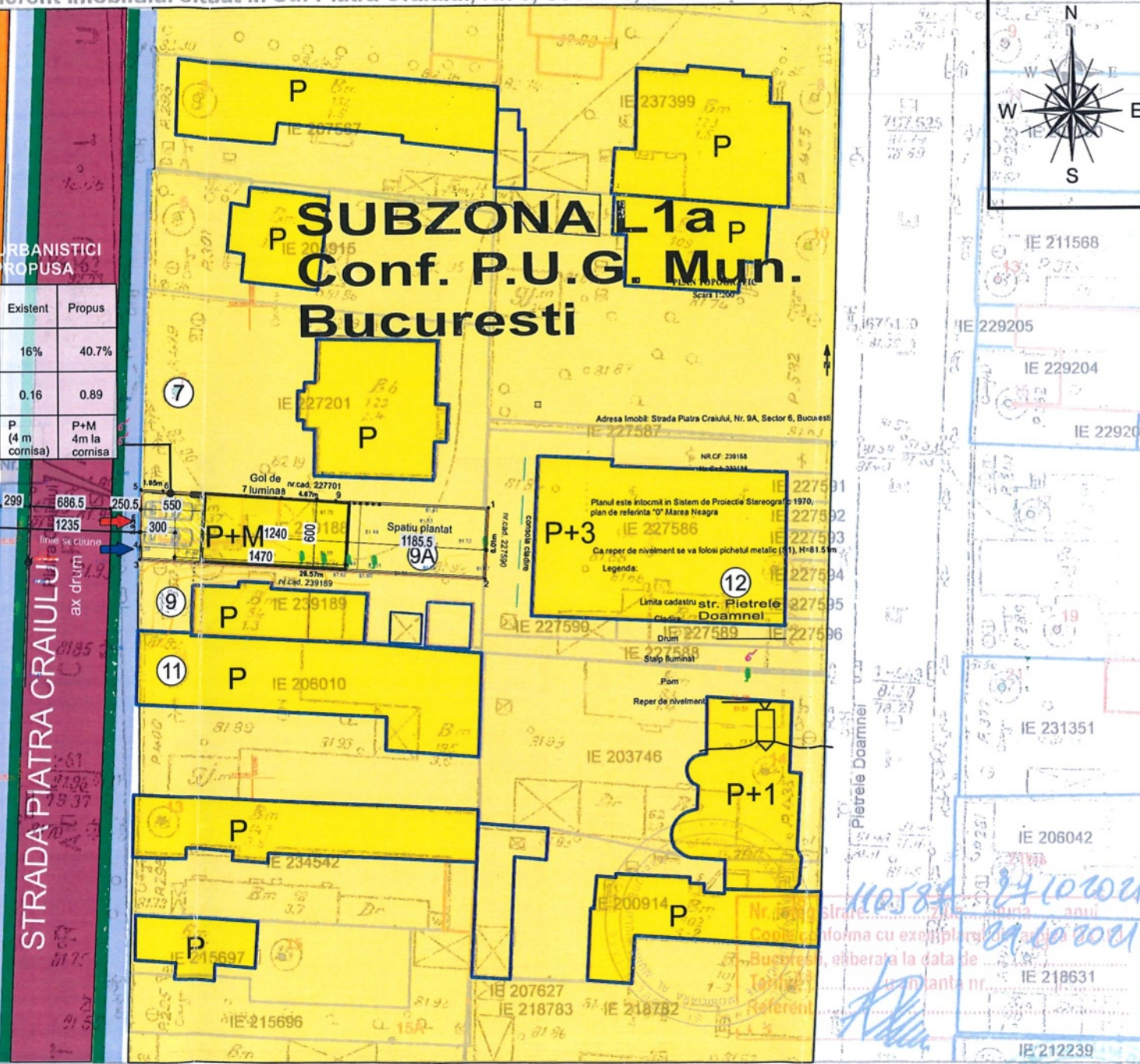
Prin retragerea de la aliniament, se urmareste alinierea imobilului propus cu imobilul din vecinatatea sudica, iar pe limita posterioara se urmareste extinderea acesteia pentru o folosire judicioasa a terenului si pentru a nu stanjeni iluminarea naturala fatadei imobilului din vecinatatea nordica, care prezinta un gol de geam in extremitatea estica a acesteia (vezi plansa 03- Ilustrare fotografica).

In acest mod de a organiza parcela, toate prescriptiile subzonei L1a sunt respectate, iar imobilul prezinta o organizare optima pentru folosinta.

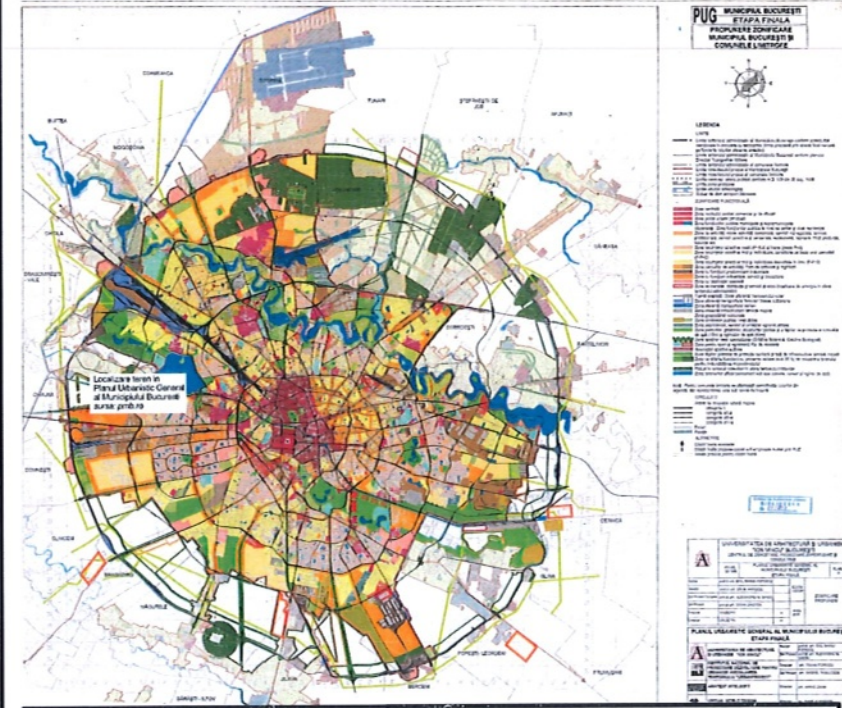
COEFICIENTI URBANISTICI SITUATIA PROPUASA

Coef. Urbanistici	Max. cf. P.U.G. U.T.R. L1a	Existenti	Propus
P.O.T. max. etajare terenul existent	45%	16%	40.7%
C.U.T. etajare terenul existent	0.9 (P+1)	0.16	0.89
Reg. de Inaltime	P+2 (maxim)	P (4 m cornisa)	P+M (4 m la cornisa)

SUBZONA L1a Conf. P.U.G. Mun. Bucuresti



INCADRARE P.U.G. MUN. BUCURESTI



LEGENDA

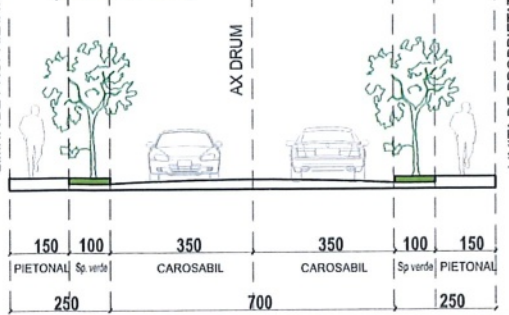
- LIMITE**
limita area studiat (black line)
limita parcela ce a generat PUD (red line)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
terenuri aferente subzona L1a (yellow)
terenuri subzona M3 (orange)
- CIRCULATII**
circulatii pietonale (blue)
circulatii carosabile (red)
- CONSIDERENTE CONSTRUCTIVE**
calcan (dashed line)
acces carosabil parcela (red arrow)
acces pietonal parcela (blue arrow)

Tabel puncte contur		
Nr.Pct.	E(m)	N(m)
1	583300.309	328282.799
2	583299.997	328276.795
3	583270.478	328278.581
4	583270.516	328279.680
5	583270.630	328284.510
6	583272.510	328284.390
7	583279.560	328283.950
8	583282.630	328283.770
9	583287.290	328283.480
S= 176 mp		

- Documentatii cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 29.10.2021
Intocmit: Adrian Paun

PROFIL PIATRA CRAIULUI -12 m (conf. PUG)



In dreptul proprietatii ce a generat PUD, profilul strazii Piatra Craiului este de peste 12m, dar acesta figureaza cu un profil de 12m, conform PUG Bucuresti. Nu se fac interventii la nivelul domeniului public, rampa de acces dintre spatiul carosabil si trotuar este deja creata in dreptul terenului de la nr. 9A. Nu exista prevederi in documentatiile de urbanism aprobate/ in curs de aprobare cu privire la modificari ale profilului strazii Piatra Craiului.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUPRAFATA (M.P.)	PROCENT
Suprf. Constructii	71.78 M.P.	40.7%
Suprf. Spatii plantate	60.45 M.P.	34.44%
Suprf. Alei/ parcaje	43.77 M.P.	24.86%
TOTAL	176 M.P.	100%

<p>PROIECTANT: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L. R.C.: J18/189/2008 C.U.I. 23352952 Website: www.rhmexpert.com Tel: 0787 761 938 S.s: strada Victoriei 276, Targu Jiu, jud. Gorj P1 - Matei Voievod 29, etaj 2, Sector 2, Bucuresti</p>	BENEFICIAR:		
	<p>SEF PROIECT: master.urb. Dan JOTU</p> <p>PROIECTAT: master.urb. Horia BRAIA</p> <p>DESENAT: master.urb. Horia BRAIA</p>	<p>DATA 01/ 2022</p> <p>Revizie: 11.2022</p> <p>SCARA: 1:500</p>	<p>TITLU PROIECT: Consolidare, extindere si supraetajare locuinta rezultand un imobil in regim de inaltime P+M, imprejmuire partiala teren si O.E.</p> <p>ADRESA: Str. Piatra Craiului 9A, Sector 6, Bucuresti</p> <p>TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE</p>
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PREALABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.			

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1339/103 din 29.12. 2021

ÎN SCOPUL: consolidare, extindere și supraetajare locuință, rezultând un imobil cu regim final de înălțime P+M, împrejmuire parțială teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **1**, cod poștal [redacted], s [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. **1**, telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. **43196** din **04.11.2021**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. **Piatra Craiului** nr. **9A**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 Contractului de vânzare autentificat de notarul public [redacted]

(convenție).

Atenție: Extrasul de carte funciară nu are actualizat numărul poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 176 mp.

Se solicită: consolidare, extindere și supraetajare locuință, rezultând un imobil cu regim final de înălțime P+M, împrejmuire parțială teren și organizare executare lucrări.

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 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.

Dacă expertiza tehnică efectuată de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile, se permite consolidarea, extinderea și supraetajarea construcției existente cu funcțiunea de locuință 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+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.

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

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 parțială a terenului astfel: spre limita laterală dreapta va fi opacă cu înălțimea 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 în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Notă: 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 integră un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

Nr. înreg. 43196 din 04.11.2021

**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; 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. E-Distribuție Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică

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

telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban

Alte avize / acorduri:

aviz de conformitate

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

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 atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; calculul coeficientului de transfer termic G; audit energetic; studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic, în funcție de caz; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București - inventar de coordonate pentru terenul cu numărul cadastral 239188;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 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,

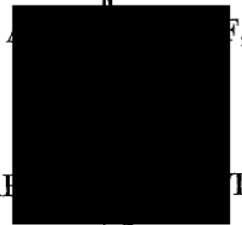


SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARH. MAI [REDACTED] TIN BERA



Întocmit 2 ex. – Raluca-Ana Tivriu [REDACTED]

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 76453 din 04.11.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.01.2022

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. 1339/103 P din 29.12. 2021

de la data de 29.12.2022 până la data de 28.12.2023

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,



ARHITECT SEF,



Data prelungirii valabilității: 15.12.2022
Achitat taxa de 2,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 79163 din 14.12.2022
Transmis solicitantului la data de 01.02.2023 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 43196 din 04.11.2021

MEMORIU JUSTIFICATIV- ELABORARE P.U.D.

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire proiect: **“CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE
LOCUINTA REZULTAND UN IMOBIL CU REGIM DE
INALTIME P+M, IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN
SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI”**

Amplasament: **STRADA PIATRA CRAIULUI NR. 9A, SECTOR 6, BUCURESTI**

Beneficiari:

Proiectant : **S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.**

Faza : **Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D.**

Nr. Proiect: **02/ 2022**

Data elaborării: **IANUARIE 2022**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare/ extindere/ desființare parțială a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de **176 mp din măsuratori** pentru terenul din **strada Piatra Craiului nr. 9A, Sector 6, Bucuresti.**

Prin prezenta documentație P.U.D., se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică.

Întocmirea documentației servește la administrația Sectorului 6 pentru aprobare P.U.D.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea documentației

pentru eliberare certificate de urbanism sunt:

- Planuri O.C.P.I./ Extras Carte funciara
- Studiu fotografic
- Ridicare Topografica in sistem STEREO 70- ianuarie 2022
- Relevee la fata locului efectuate in perioada ianuarie 2022
- La baza elaborării Memoriului Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu stă “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

În cadrul prezentului Memoriu Justificativ se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Municipiului București in vigoare.

Documentația se întocmeste în conformitate cu prevederile:

- **Legea 350/6.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național**:
- Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
- Secțiunea III – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/12.10.2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- **Legea nr. 265/29.06.2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- **Legea nr. 82/15.04.1998** pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea nr. 213/ 17.11.1998** privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- **Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare; **O.U.G. 12/1998-** privind transportul pe căile ferate române;
- **H.G.R. nr. 930/11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- **HCGMB nr. 66/2006** pentru parcaje;

CAPITOLUL 2. – REGIM JURIDIC PROPRIETATE

Parcela studiată în suprafață de **176 mp** este identificată prin **Contractul de vânzare – cumpărare cu incheiere autentică** [REDACTAT]

Date de identificare [REDACTAT]

[REDACTAT] Nu sunt inscrieri privitoare la sarcini, conform extrasului de Carte Funciara.

Terenul se află în proprietatea privată a [REDACTAT]

autenticării **extrasului de carte funciara**.

Terenurile învecinate sunt de asemenea proprietăți private a unor persoane fizice sau juridice.

Conform extrasului de carte funciara, terenul va purta provizoriu nr. 9A pe strada Piatra craiului, Sector 6, Bucuresti.

CAPITOLUL 3. - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Suprafața terenului pentru care se solicita avizarea Planului Urbanistic de Detaliu este de **176 m.p. din masuratori si din acte**, cu front la strada de **5,93 m (strada Piatra Craiului)** și adâncime de **29,57m**. Terenul prezinta o forma aproximativ dreptunghica.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- [REDACTAT]
- [REDACTAT]
- [REDACTAT]
- [REDACTAT] (si).

La nivel de vecinatate se mentioneaza existenta caclanului existent pe latura Nordica, fata de terenul nr. cadastral 227701.

In prezent, terenul prezinta o constructie (corp C1- S=29 mp) si o magazie provizorie realizata din scanduri, table si inchideri din plasa plastifiata ce nu figureaza in

actele de proprietate/ extras carte funciara.

Constructia C2 (anexa-S= 11mp) nu mai exista la fata locului, aceasta fiind auto-desfiintata. Anexa reprezenta un corp de constructie din sistem paanta si era lipita de constructia C1 pe latura estic aa cesteia-inspre limita posterioara.

Constructia C1 prezinta o structura din caramida, ce se afla in stare medie (a se vedea studiul fotografic-ilustrarea de imagine- plansa 03-continut cadru PUD).

Se va prezenta process verbal de constatare Disciplina in Constructii Primaria Sector 6- radierea din cartea funciara- OCPI Bucuresti.

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București**, aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, cu ultima prelungire prin HCGMB nr. 702/2019 imobilul analizat este situat în **subzona L1a – ‘subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri.**

Nu exista alte documentatii de urbanism aprobate sau in curs de aprobare prin care sa se inregistreze schimbari la nivelul subzonei L1a aprobate prin P.U.G. Municipiu Bucuresti, sau a tramei stradale pentru zona studiata.

PRESCRIPTII ALE SUBZONEI L1a

P.O.T. maxim admis= 45%

C.U.T. maxim admis= 0.9 pentru P+1/ 1.3 pentru P+2 respectiv 1.57 pentru

P+2+M

Regim maxim de inaltime= P+2+M

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI- SITUATIA PROPUSA

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin obiectivul present este solicitată realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala, in regim de inaltime P+M (4m la cornisa), ce rezulta din consolidarea, extinderea si supraetajarea constructiei existente C1- cu functiunea de locuinta.

4.2. AMPLASAREA CONSTRUCTIEI PE PARCELA

Construcția propusă

- retragere de la frontul străzii strada Piatra Craiului: 3 m la nivelul mansardei (5.5 m la nivelul parterului, astfel incat sa se poata insera doua locuri de parcare pe lot).

- față de limita dinspre proprietatea din est: 11.855 m;
- față de limita dinspre proprietatea din sud: se propune calcan, conf. reglementarilor P.U.G. privind loturile care prezinta deschideri stradale de mai puțin de 8m);
- față de limita dinspre nord: calcan- se mentine calcanul.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Imobilul propus prin supraetajare si extindere are:

Suprafața construită = 71.78 m.p.

Suprafața desfășurată = 156.96 m.p. (nivelul mansardei este mai mare decât cel al parterului- a se vedea planșa de reglementari 06), pentru amenajare locuri de parcare la nivelul solului).

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU NOUA CONSTRUCȚIE

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți;
- respectarea Procentului de Ocupare a Terenului maxim admis pentru in zona de studiu;
- respectarea Coeficientului de Utilizare a Terenului, maxim admis pentru in zona de studiu;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasă a terenului;
- respectarea caracterului general al construcțiilor din zonă.
- Realizarea tipului de invelitoare de tip terasa, fara a insera pante de scurgere spre latura nordica a terenului- calcan propus.
- Realizarea extinderii catre directia est fara a obtura golul de geam de pe fatada sudica a terenului din vecinatatea Nordica (nr. cad. 227701).
- Deschiera incaperii dinspre strada a constructiei existente, astfel incat sa existe posibilitatea insertiei de parcaje pe lot conform HCGMB 66/2006.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din strada Piatra Craiului.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza la sol, pe parcela.

Circulația pietonală, realizată la nivelul solului, are rolul de a asigura accesul

la imobilul propus din stradă și va fi amenajat în jurul construcției propuse și în zona dinspre strada Piatra Craiului.

4.6. SOLUȚII PENTRU SPAȚIILE VERZI

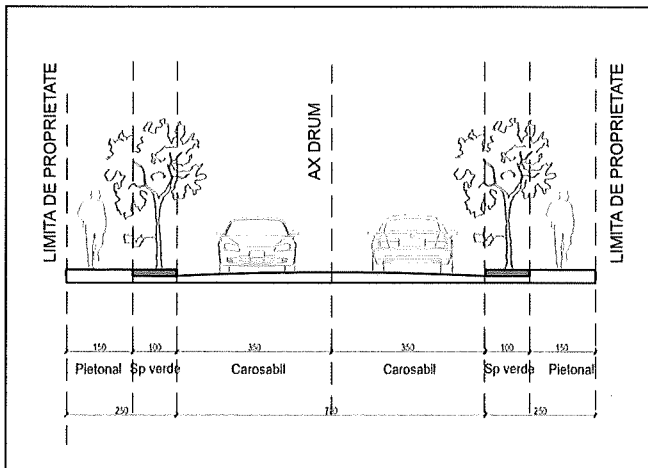
Spațiile verzi vor fi amenajate pe teren natural în proporție de **34.44% din teren**. Plantațiile vor fi de tipul gazon și arbuști de talie mică spre medie, aceștia din urmă vor fi organizați pe latura estică de parcelă pentru o ambianță plăcută din interior spre exterior.

Se îndeplinește astfel minimul de 20% spații plantate conform HCGMB 304/2009.

4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Piatra Craiului prezintă profilul măsurat la fața locului prin sistem de proiectie STEREO 12,35 m în dreptul terenului ce a generat P.U.D., iar profilul străzii conform PUG București este de 12 m.

Profilul străzii se menține, nu se fac intervenții la nivelul domeniului public, asupra spațiilor pietonale sau carosabile, ale infrastructurii de rețele electrice respectiv telecomunicații. Nu se propun lucrări la nivelul trotuarului pentru recordare cu spațiul carosabil, pentru acces autohevicule, acestea existând deja la fața locului.



4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regim de înălțime: P+M

Înălțime la cornișă: 4.00 m

Înălțimea maximă - 7 m

P.O.T. propus = 40.7 %

C.U.T. Propus = 0.89

Indicatorii de urbanism sunt în conformitate cu prescripțiile subzonei L1a

Se propune realizarea consolidării construcției existente prin lucrări de subzidiri, structura din cadre beton-armat dispuse în interiorul limitelor construcției existente, și închideri din BCA.

4.9. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apă

În prezent există record existent la rețeaua de apă existentă în zona.

Canalizare

În prezent există record existent la rețeaua de apă existentă în zona.

Instalații sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire se va face de la rețeaua de incintă. Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul unui sistem de record la rețeaua strădala.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare 19-94.

Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termică proprie ce va fi amplasată la parter într-o cameră tehnică. Combustibilul utilizat gazul metan. Se poate opta și pentru sistem de încălzire electric.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a clădirii se propune execuția unui branșament din conductă de presiune redusă.

La limita de proprietate se va amplasa un post de reglare-măsurare.

La execuție se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanța 58/2004.

Se creează racord la rețeaua de gaze existentă.

Alimentare cu energie electrică

Cladirea locuinta unifamiliala va fi dotata cu urmatoarele tipuri de instalatii: . instalatii de iluminat general; . instalatii de prize (230V - 400V); o instalatii de curenti slabi (telefon, date) o instalatii de forta; o tabloul electric general; o instalatia de paratrasnet; o instalatii de legare lapriza de pamant.

4.10. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT (conf. Sit. De la fata locului)	EXISTENT (conf. Sit. De la fata locului)	PROBUS	PROBUS
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Fond Construit	29 mp	16%	71.78 m.p.	40.7%
Circulatii <i>din care :</i>				
<i>Curte betonata- circulatii pietonale/ parcaje</i>	0	0%	43.77 m.p.	24.86%
Spatii verzi amenajate	0	0%	60.45 m.p.	34.44%
Teren liber neamaneajat/ constructii provizorii- magazie	147 mp	84%	0	0
TOTAL	176	100	176	100

4.11 IMPREJMUIRE

Realizarea imprejmuirii parcelei se va face conform proiectului D.T.A.C., respectandu-se prevederile subzonei L1a, referitor la aspect, inaltime la aliniament si limite laterale si posterioare ale gardului (maxim 2,5 m h.).

Gardul dispus la aliniament si gardurile dispuse pe limitele laterale vor fi realizate din cadre metal si inchideri din table vopsite in camp electrostatic in cromtica uniforma cu cromatica constructiei, respectiv se vor monta porti de acces metalice, cu deschidere pe sina culisanta cu activare manuala sau automata. Deschiderea portilor se

va face curbat de pe latura dinspre strada (directia vest) catre latura Nordica.

CAPITOLUL 5. - CONCLUZII

Solutia aleasa pentru realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta individuala in regim de inaltime P+M, rezultata din consolidarea, extinderea si supraetajarea constructiei existente cu functiunea de locuinta (C1) se va detalia in partea de proiect tehnic, faza ulterioara avizarii Planului Urbanistic de Detaliu.

Extinderea si supraetajarea constructiei C1 tine cont de relatia cu vecinatatile (terenurile invecinate dinspre laturile nord respectiv sud, realizarea unui procent de peste 20% spatii plantate amenajate, respectarea POT/ CUT conform prescriptiei subzone L1a si retragerea de 3 m (5 m la nivelul parterului) fata de aliniament, astfel incat sa existe posibilitatea crearii de locuri de parcare conform HCGMB 66/2006.

In urma analizei imobilului din adresa strada Piatra Craiului 9A, solutia aleasa este optima pentru o buna functionalitate a parcelei.

Pentru realizarea constructiei propuse, se va asigura respectarea urmatoarelor masuri:

- întocmirea proiectului tehnic (inclusiv raport de expertiza tehnica) și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri.
- Realizarea locurilor de parcare conform functiunii propuse, a suprafetei construite desfasurate a imobilului, respectand prevederile HCGMB Nr. 66/2006, privind minimul de locuri de parcare.
- Corelarea estetica a imobilului propus cu fondul construit existent.

Revizie:

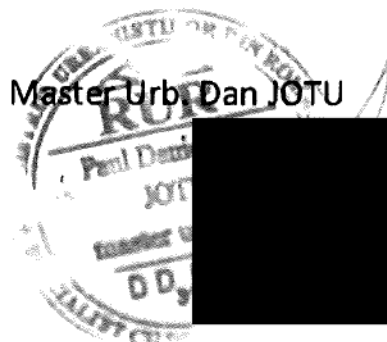
Conform rezolutiei comisiei tehnice amenajare teriotiru si urbanism a Primariei Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti, din data de 07.11.2022, se propune ca extinderea constructiei sa se faca pana in limita de proprietate din directia sud, astfel incat se respecta prevederile P.U.G. Mun. Bucuresti privind loturile ce prezinta o deschidere la strada mai mica de 8 m.

De asemenea, se propune extinderea mansardei pana in retragerea de 3 m fata de aliniament, astfel incat sa se respecte retragerea stabilita conf. P.U.G., pentru strada Piatra Craiului.

La nivelul parterului, retragerea fata de aliniament este propusa la 5.5 m, pentru

posibilitatea insertiei a doua locuri de parcare pe lot, conf. prevederilor H.G.C.M.B. 66/2006.

Întocmit,
Master Urb. Horia **BRAIA**
Verificat,



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA, REZULTAND UN IMOBIL IN REGIM DE INALTIME P+M, IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE



VEDERE NIVELUL OCHIULUI DINSPRE DIRECTIA VEST

IMOBIL P+3 (vecinatatea estica)

IMOBIL P (vecinatatea sudica)- Nr. 9



IMOBIL P (vecinatatea NORDICA)- Nr. 7

Se noteaza faptul ca solutia propusa prin PUD la adresa Piatra Craiului nr.9A, nu va stanjeni iluminarea naturala a golului de geam de pe fatada sudica a imobilului invecinat

VEDERE NIVELUL OCHIULUI DINSPRE DIRECTIA EST



IMOBIL Nr. 7

IMOBIL Nr. 9A

IMOBIL Nr. 9

Solutia aleasa are ca scop folosirea judicioasa a terenului, retragerea fata de alinament de 5 m, in aliniere cu constructia invecinata de la nr. 9 (Piatra Craiului), si de asemenea asigurarea necesarului de spatiu plantat si a parcajelor conform HCGMB 66/2006.

Constructia C1 (locuinta), se extinde in directia est, si se supraetajeaza rezultand un imobil P+M. Camera dinspre strada constructiei C1 (existent), se deschide, pastrandu-se doar partea dinspre vecinatatea nordica, astfel incat sa existe posibilitatea insertiei de locuri de parcare pe proprietatea privata.



terasa mansarda (vederea catre vecinatatea nordica este blocata de un parapet de 1.8 m h.)

VEDERE AERIANA DINSPRE DIRECTIA SUD



VEDERE AERIANA DINSPRE DIRECTIA SUD- VEST



		PROIECTANT: S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L. R.C.: J18/189/2008 C.U.I. 23352952 Website: www.rhmexpert.com Tel: 0787 761 938 S.s: strada Victoriei 276, Targu Jiu, jud. Gorj PJ - Matei Voievod 29, etaj 2, Sector 2, Bucuresti		BENEFICIAR: [REDACTED]	
SEF PROIECT: master.urb. Dan JOTU	DATA 01/ 2022	TITLU PROIECT: Consolidare, extindere si supraetajare locuinta rezultand un imobil in regim de inaltime P+M, imprejmuire partiala teren si O.E.		PROIECT NR. 02/ 2022	
PROIECTAT: master. urb. Horia	Indicativ:	ADRESA: Str. Piatra Craiului 9A, Sector 6, Bucuresti		FAZA: P.U.D.	
DESENAT: master. urb. Horia	SCARA: -	TITLU PLANSA: EXEMPLIFICATIV- POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA- ILUSTRARE DE TEMA		PLANSA Nr. 08	
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS FARA ACORDUL IN PREALABIL AL S.C. RHM EXPERT TEAM S.R.L.					