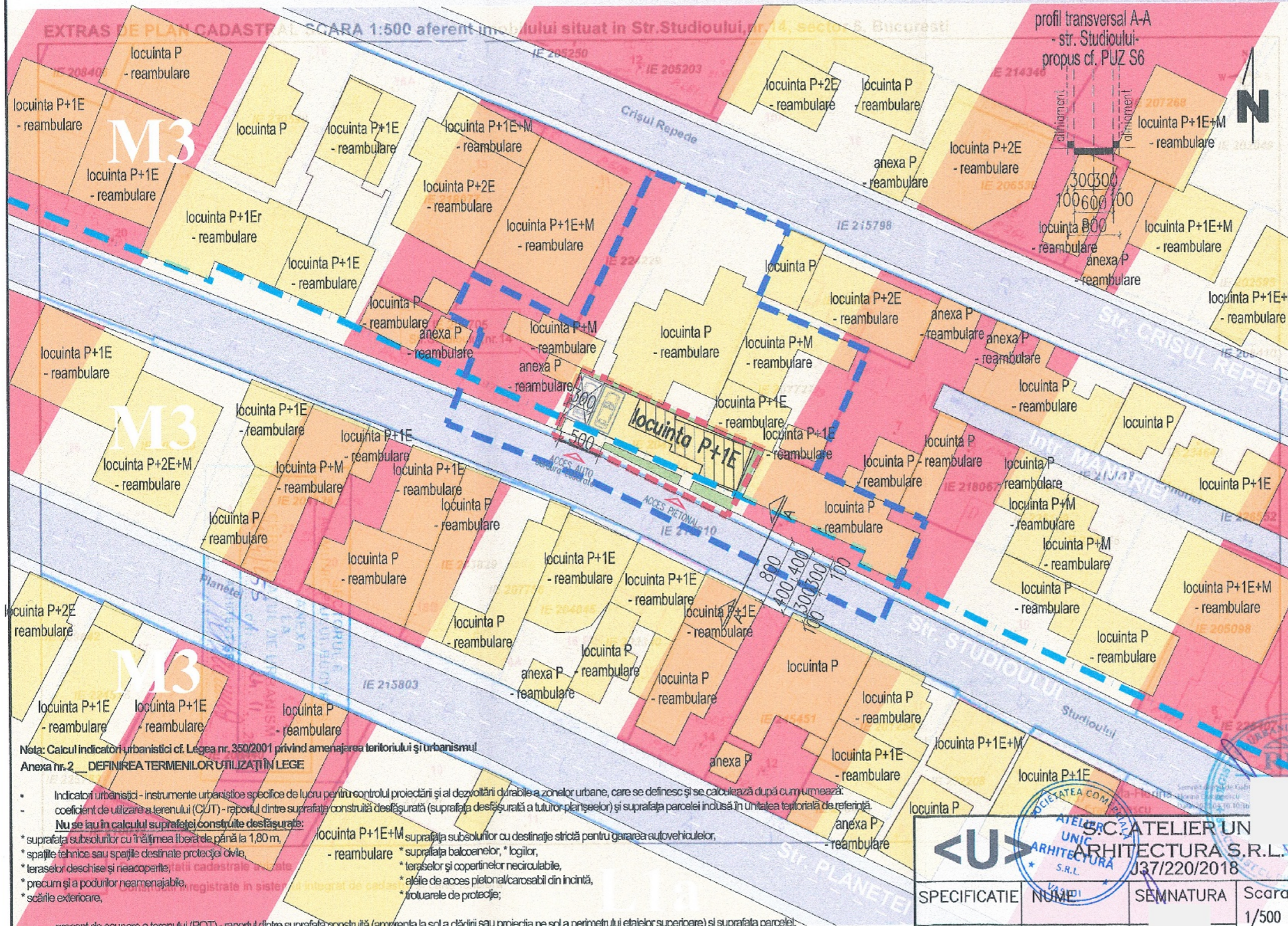


P.U.D.

REMODELARE, CONSOLIDARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE REZULTAND LOCUINTA P+1E STR. STUDIOLUI NR. 14, SECTOR 6

REGLEMENTARI URBANISTICE



REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

- LIMITE:**
 - LIMITA PARCELI CARE A GENERAT PUD
 - LIMITA ZONA ANALIZATA
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE/RETRAGERE
 - ALINIERE - FRONT DISCONTINUU
- FUNCTIUNI:**
 - IMOBIL EXISTENT P/ PROPOS P+1E
 - P+2+M, LOCUINTE
 - P+2, LOCUINTE
 - P+1+M, LOCUINTE
 - P+1, LOCUINTE
 - P, LOCUINTE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII:**
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ACCES CAROSABIL/PIETONAL

BILANT SUPRAFETE :

ARIE TEREN ACTE	191,0mp
ARIE TEREN neafectat circ.	175,0mp

	se pastreaza	se desfiinteaza
A.C. EXISTENTA	53,0mp	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	53,0mp	0,0mp
A.C. PROPUSA		105,0mp
A.D.C. PROPUSA		210,0mp

REGIM DE INALTIME PROPOS P+1E
 H maxim comisa 7m

	existent	maxim admis	propus
P.O.T.	30,3%	75,0%	60,0%
C.U.T.	0,3	2,5	1,2

spatii verzi	-	35,0mp	20,0%
alei, platforme	-	35,0mp	20,0%

2 locuri de parcare (cf. HCGMB 66/2006)

In conformitate cu prevederile HCGMB 66/2006 se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta in suprafata construita mai mare de 100mp. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta, in anexa si parter locuinta.

Nota: Calcul indicatori urbanistici cf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul Anexa nr. 2 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZATI IN LEGE

- Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.
- Nu se iau in calcul suprafata construite desfasurate:**
 - * suprafata subscunilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m,
 - * spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile,
 - * teraselor deschise si neacoperite,
 - * precum si a podurilor neamenajabile,
 - * scările exterioare,
- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amplasata la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.
- Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia**
 - * teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei,
 - * a platformelor,
 - * scărilor de acces.
- Proiectia la sol a balcoanelor a căror coltă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.
- NOTA: REAMBULAREA S-A FACUT DECALCAND IMAGINILE DIN SATELIT ACTUALIZATE AN 2023.

ATELIER UNIC ARHITECTURA S.R.L.
 J37/220/2018

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
Sef proiect	arh.M.Sandu		1/500
Proiectat	arh.I.R.Badanac		Data
Desenat	arh.I.R.Badanac		12.2023

Beneficiari:		Proiect nr. 113-2023
Sursa finantare:	FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA	Faza P.U.D.
Titlu proiect	REMODELARE, EXTINDERE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE O SINGURA DATA CU UN SINGUR NIVEL LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA P+1E, CONSTRUIRE ANEXA SI REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, STR. STUDIOLUI NR. 14, SECTOR 6	Plansa U2.0
Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	



<U> S.C. ATELIER UNIC ARHITECTURA S.R.L. J37/220/2018		Beneficiari:		Proiect nr. 113-2023	
		Sursa finantare: FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA		Faza P.U.D.	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/-	Titlu proiect REMODELARE, EXTINDERE, CONSOLIDARE SI SUPRARETAJARE O SINGURA DATA CU UN SINGUR NIVEL LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA P+IE, CONSTRUIRE ANEXA SI REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE, STR. STUDOULUI NR. 14, SECTOR 6	Faza P.U.D.
Sef proiect	arh.M.Sandu		Data 12.2023	Titlu plansa: POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	Plansa U5.1
Proiectat	arh.I.R.Badanac				
Desenat	arh.I.R.Badanac				



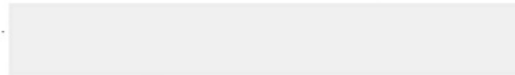
P.U.D.

**REMODELARE, EXTINDERE, CONSOLIDARE SI SUPRAETAJARE O SINGURA DATA CU
UN SINGUR NIVEL LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA P+1E,
CONSTRUIRE ANEXA SI REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE**

Amplasament:

str. Studioului, nr. 14, sector 6, Bucuresti

Proprietar:



Proiectant:

S.C. Atelier Unic Arhitectura S.R.L.

-2023-



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

- I: Foaie de capat
- II: Borderou piese scrise si desenate
- III: Memoriu general

1. Elemente de recunoastere a investitiei
2. Obiectul studiului
3. Referiri la studii anterioare
4. Analiza situatiei existente
5. Stabilirea modului de organizare urbanistica si reglementari
6. Echiparea tehnico-edilitara
7. Masuri de protectie a mediului construit si natural
8. Observatii

PIESE DESENATE:

- | | | |
|--|--------------|--------------|
| 01. Plan de incadrare in zona | scara 1:2000 | plansa U0.0. |
| 02. Plan de incadrare in zona
cf. PUZ coordonator Sector 6 | scara 1:500 | plansa U0.1. |
| 03. Plan situatie existenta | scara 1:500 | plansa U1.0. |
| 04. Plan situatie existente – regim de inaltime | scara 1:500 | plansa U1.1. |
| 05. Plan situatie existente – documentatie fotografica | scara - | plansa U1.2. |
| 06. Plan reglementari urbanistice | scara 1:500 | plansa U2.0. |
| 07. Plan reglementari edilitare | scara 1:500 | plansa U3.0. |
| 08. Plan obiective de utilitate publica | scara 1:500 | plansa U4.0. |
| 09. Plan posibilitati de mobilare urbanistica | scara 1:500 | plansa U5.0. |
| 10. Plan posibilitati de mobilare urbanistica
– volumetrie propusa | scara - | plansa U5.1. |
| 09. Plan posibilitati de mobilare urbanistica
- plan parter si etaj | scara 1:100 | plansa U5.2. |

Intocmit,

Arh. **Iuliana-Raluca Badanae**

Sef proiect.

Arh. Urb. **Marius Sandu**

decembrie 2023

MEMORIU GENERAL P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Felul construcției Remodelare, extindere, consolidare și supraetajare o singură dată cu un singur nivel locuința existentă, rezultând locuința P+1E, construire anexă și refacere parțială împrejmuire
- Amplasament str. Studioului, nr. 14, sector 6, București
- Beneficiar [REDACTAT]
- Suprafața teren 191,0mp
- Număr proiect: 113/2023
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Proiectant: S.C. Atelier Unic Arhitectura S.R.L., tel: 0729 237 519
alex_badanac@yahoo.com
- Date elaborării decembrie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda dl. [REDACTAT] și dna. [REDACTAT] în vederea remodelării, extinderii, consolidării și supraetajării o singură dată, cu un singur nivel, a locuinței existente, rezultând locuința P+1E, construire anexă și refacere parțială împrejmuire.

Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 1254/45S din 24.11.2023 eliberat de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București (anexa nr. 1 la memoriul general).

Terenul propus în acest scop este situat la str. Studioului, nr. 14, sector 6, București.

Pe amplasament există o construcție cu regim de înălțime Parter. Construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate laterală dreapta și pe limita teren spate.

Pe teren există o construcție Parter - locuința, cu o arie construită de 53,0 mp.

Se va remodela, extinde, consolida și supraetaja o singură dată, cu un singur nivel locuința existentă, rezultând locuința P+1E, construire anexă și refacere parțială împrejmuire, înălțime maximă la cornișă de 7.0 metri.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a. Desfacere elemente structurale la care se renunță și punere în siguranță construcție menținută;
- b. Extindere, remodelare și supraetajare locuința unifamilială rezultând P+1E;
- c. sistematizarea verticală a terenului;
- d. mentinere/repunerea în funcțiune a racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
- e. amenajarea racordului la drumul public;
- f. amenajare spații verzi și terase incintă.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Imobilul figurează în zona M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri - conform PUZ Coordonator Sector 6.

Prevederile pentru zona M3 sunt următoarele:

Utilizările admise

- a) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- b) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- c) servicii sociale, colective și personale;
- d) sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- e) lăcașuri de cult;
- f) comerț cu amănuntul;
- g) depozitare mic-gros;
- h) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- i) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- j) sport și recreere în spații acoperite;
- k) parcaje la sol și multietajate;
- l) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- m) spații plantate – scuaruri;
- n) locuințe cu partiu obișnuit;
- o) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- p) activități manufacturiere;

Utilizări admise cu conditionari

- (1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- (2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- (3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- (4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;
- (5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- (6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 mașini cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București ;
- (7) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule.

Utilizări interzise

- (1) activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- (3) depozitare en gros;
- (4) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (5) depozitari de materiale refofosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (8) orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (9) curățătorii chimice;
- (10) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice – altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- (11) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (12) se interzice realizare unor mansarde false.

2.2. P.U.Z. coordonator sector 6 nu aduce modificari care afecteaza zona vizata de prezenta documentatie. NU EXISTA ALTE DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Căile de comunicatie

Accesul pietonal si auto se realizeaza din Str. Studioului, unde se prezinta o deschidere de 22,14 metri.

3.2. Folosinta terenului

Imobil situat in intravilan compus din constructii in suprafata de 53,0mp, si teren 191,0mp conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 1431 din 14.12.2022, autentificat de B.N.P. Ion Zamfirescu Remus, sunt proprietate particulara.

Folosinta actuala a terenului – curti constructii.

Imobilul este situat in zona fiscala "C" a Mun. Bucuresti.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime Parter.

ARIE TEREN	191,0mp
A.C. EXISTENTA	53,0mp
din care se pastreaza	53,0mp
si se demoleaza	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	53,0mp

In zona exista constructii preponderent pentru functiunea de locuinta, spatii verzi amenajate, platforme si circulatii carosabile de tip alei si trotuare.

Obiectivele invecinate sunt locuinte individuale sau colective cu regim de inaltime P - P+1E+M.

Solutia adoptata prin reglementarile la prezentul P.U.D., impune o arhitectura si o rezolvare urbanistica, care sa ofere un spatiu adecvat pentru functiunile de locuinta si care sa indeplineasca necesitatile functionale si de calitate ale spatiului la standardele actuale.

Constructia existenta este bransata la urmatoarele utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze naturale

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona prezinta urmatoarele caracteristici:

- retea de strazi ierarhizate, lizibila si prin tipuri diferite de fronturi stradale si dispozitie a cladirilor pe parcele.
- zona rezidentiala dezvoltata pe parcelar existent
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri cuplate de inaltime variabile, preponderent P si P+1E+M.
- fond construit variat stilistic si inegal ca valoare.
- prezenta caracteristica a vegetatiei, in interiorul parcelelor.
- zona rezidentiala cu o arhitectura variata, care ilustreaza fenomenul de modernizare a zonei.
- prezenta unor constructii de slaba calitate, ce definesc un potential de dezvoltare ridicat.

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Amplasamentul

S-a întocmit studiu geotehnic cu scopul stabilirii condițiilor optime de fundare ale amplasamentului indicat de către beneficiari, și anume Str. Studioului, nr. 14, sector 6, București. Obiectivul propus remodelarea, extinderea, consolidarea și supraetajarea a singura dată, cu un singur nivel, a locuinței existente, rezultând locuința P+1E, construire anexă și refacere parțială împrejmuire.

Pentru obținerea datelor necesare elaborării studiului s-au executat următoarele lucrări de investigare geotehnică: un foraj și o dezvelire. În urma studiilor efectuate au rezultat:

3.5.2. Date generale

Terenul este plan având stabilitatea generală asigurată.

Conform P100/2013 : $a_g=0.24g$, $T_c=1.6s$,

Clasa de importanță III / C - conform H.G. 766/97 Anexa 3

Conform C.R. 1-1-3-2005 (încărcări zapada) : $S.o.k=2.00$ KN/mp

Conform N.P. 053-04 (încărcări vant) : $q.ref=0.50$ KPa

Conform Studiului Geotehnic efectuat :

- adâncime maximă de îngheț = $-0.80m$ față de C.T.N.
- adâncime panza freatică = fără apă interceptată până la $-5,0m$ față de C.T.N.
- $P_{conv. (-1.50m CTN)} = 214KPa$

3.5. Echiparea existentă

Construcțiile existente sunt amplasate pe limita de proprietate laterală dreaptă și spate.

Construcția existentă este bransată la următoarele utilități existente în zonă:

- energie electrică
- apă
- canalizare
- gaze naturale

4. Reglementări

4.1. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul, se propune extinderea, remodelarea și supraetajarea locuinței existente, rezultând o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, a unei anexe și refacerea împrejuririi pe zonele în care aceasta se modifică cf. aviz circulației. Construcția propusă va fi retrasă conform alinierii Str. Studioului, în aliniere cu imobilul de la nr. 12 și cel de la nr. 18 – păstrează alinierea existentă a locuinței; pe laterală dreaptă – alipită la calcan existent vecin, și pe fundul de lot – alipit ală calcane existente. Anexa va avea h_{max} 2,5m și va fi amplasată pe limita de proprietate stângă – spate. Deoarece conform legislației în vigoare parcare autoturismelor trebuie făcută în incintă va fi amenajată o anexă pentru 1 loc de parcare, al doilea loc fiind amenajat în parterul locuinței.

Pe teren există o construcție Parter - locuință, cu o arie construită de 53,0 mp.

Se va remodela, extinde, consolida și supraetaja o singură dată, cu un singur nivel locuință existentă, rezultând locuința P+1E, construire anexă și refacere parțială împrejmuire, înălțime maximă la cornișă de 7.0 metri. Aria construită rezultată va fi de 105,0mp, iar Aria Desfasurată Construită va fi de 210,0mp.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a. Desfacere elemente structurale la care se renunță și punere în siguranță construcție menținută;
- b. Extindere, remodelare și supraetajare locuință unifamilială rezultând P+1E;
- c. sistematizarea verticală a terenului;
- d. menținere/repunerea în funcțiune a racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
- e. amenajarea racordului la drumul public;
- f. amenajare spații verzi și terase incintă.

Destinatia cladirii propuse este de locuinta unifamiliala.

Conform art. 5.2.2. al HCGMB nr. 66/2006, pentru functiunea de locuinta in suprafata desfasurata construita mai mare de 100mp vor fi asigurate minim doua locuri de parcare. Asadar sunt necesare si asigurate minim 2 locuri de parcare.

4.2. Propuneri de organizare a terenului

Constructia propusa se va retrage mentine alinierea constructiei vechi, precum si a constructiilor vecine de pe str. Studioului.

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare auto-turismelor trebuie facuta in incinta se va amenaja o anexa si parterul locuintei astfel incat sa asigure parcare a doua autoturisme.

Terenul sistematizat va ridica cotele de nivel existente.

La intrare pe proprietate va fi prevazuta o rigola auto care va prelua apele din precipitatii pe zona de acces. Spatiile neconstruite si neocupate de circulatii vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti pentru mentinerea microclimatului.

Curtea va fi plantata si amenajata.

4.3. Regim de inaltime

Constructia va avea regim de inaltime P+1E. Se vor ridica cotele actuale ale curtii interioare si cota de calcare a parterului. Inaltimea de nivel este de cca. 3m

Inaltimea la cornisa va fi de 7,0m iar la coama de 10,0m corespunzand unui regim de inaltime P+1E.

Anexa va avea regim de inaltime Parter si H maxim 2,5m.

4.4. Regim de alinierea a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiei va fi astfel:

- pe latura de Nord – cladirea se va amplasa pe limita de proprietate – la calcan vecin;
- pe latura de Est – cladirea se cupleaza la calcan cu imobilul vecin;
- pe latura de Vest – cladirea se va amplasa retrasa fata de limita de proprietate la 3,0m;
- pe latura de Sud – cladirea este amplasata pe aliniere existente si mentinuta.

Anexa va fi amplasata pe limita de proprietate stanga si spate, alipit la imobil propus spre remodelare, extindere si supraetajare.

4.5. Modul de utilizare al terenului

ARIE TEREN	191,0mp
A.C. EXISTENTA	53,0mp
din care se pastreaza	53,0mp
si se demoleaza	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	53,0mp
din care se pastreaza	53,0mp
si se demoleaza	0,0mp
REGIM DE INALTIME existent	Parter
A.C. PROPUSA (maxima)	105,0mp
A. ETAJ 1 (maxim)	105,0mp
A.D.C. PROPUSA(maxima)	210,0mp
REGIM DE INALTIME propus	P+1E
Procentul de ocupare al terenului	
P.O.T. existent	30,3%
P.O.T. propus	60,0%

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent	0,3
C.U.T. propus	1,2

4.5. Bilant teritorial

Suprafata de teren	191,00mp	%
din care neafectat de circulatii propuse:	175,00mp	
CONSTRUCTII	105,0mp	60,0%
CIRCULATII, PLATFORME	35,0mp	20,0%
SPATII VERZI SI PARCARI INIERBATE	35,0mp	20,0%

4.6. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulară a dl. Turcu Petre si dna. Abalanoaei (Turcu) Mihaela-Andreea, conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 1431 din 14.12.2022, autentificat de B.N.P. Ion Zamfirescu Remus - proprietate particulara.
Eventuale modificari in evidenta publica imobiliara (cadastru si cartea funciara) se vor face conform legii, dupa aprobarea prezentei documentatii.

5. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

5.1. Alimentarea cu apă

5.1.1. Situatia existentă

In zona unde se va amplasa obiectivul exista un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila. Pe Str. Studioului exista retea de apa potabila, conducte care pot asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus la parametrii necesari, bransament existent si mentinut.

5.1.2. Propunere

Contorizarea consumului de apa potabila se realizeaza centralizat cu ajutorul unui apometru, montat intr-un camin din beton simplu existent pe lot.
Instalatia interioara va fi dimensionata conform STAS 1478 / 90, si cu respectarea cu strictete a Normativului I 9.
Referitor la normele P.S.I. in vigoare, cladirea propusa va respecta distantele minime de siguranta la foc. Ea se va incadra in gradul II de rezistenta la foc, fiind considerata un compartiment de incendiu.

5.2. Canalizarea menajeră si pluviala

5.2.1. Situatia existentă

In prezent pe strada Studioului exista un sistem de canalizare, cu colectoare de canalizare.
In zona studiata colectoarele existente au capacitatea de a prelua debitul rezultat de la obiectivul nou propus.

5.2.2. Propunere

Debitele de ape menajere si pluviale rezultate de la cladirea propusa vor fi canalizate gravitational, iar de aici spre colectoarele stradale existente. Canalizarea menajera si pluviala de incinta va fi prevazuta din tuburi P.V.C. mufate, imbinat cu inele din cauciuc. La racordarea instalatiei interioare si la schimbarile

de directie, vor fi prevazute camine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2 448 / 53. Panta canalizarii va fi de minimum 0,006.

Apele menajere deversate in canalizarea oraseneasca corespund NTPA 002 / 97, iar cele pluviale NTPA 001 / 97. In incinta betonata vor fi prevazute guri de scurgere cu sifon si depozit, pentru colectarea apelor meteorice de suprafata. In jurul cladirii se va realiza un sistem de drenare a apelor freatice si meteorice, prevazute din tuburi P.V.C. speciale avand Dn 110 mm.

5.3. Alimentarea cu gaze naturale

5.3.1. Situatiia existentă

Amplasamentul este deja racordat la rețeau de distribuție a gazelor naturale, prin intermediul unui post de reglare – măsurare.

5.3.2. Situatia propusă

Se propune utilizarea gazelor naturale ca si combustibil pentru încălzirea pe timp de iarnă a obiectivului si prepararea apei calde menajere. Prin utilizarea gazelor ca si combustibil, poluarea în zonă se reduce la minim. Alimentarea cu gaze naturale a constructiei propuse se va face prin racord la bransament.

5.4. Alimentare cu energie electrică si telefonie

5.4.1. Situatiia existentă

In zona amplasamentului se gasesc instalatii electrice aeriene si de telefonie pozate subteran care pot asigura in mod adecvat cerintele noului obiectiv. Amplasamentul este racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

5.4.2. Situatia propusă

Cladirea va avea regim de inaltime P+1E si se va racorda la bransamentul existent la energie electrica. Ea va avea la parter zona de zi si etaje zona de noapte. Spatiile de la diferitele niveluri ale cladirii se vor alimenta cu energie electrica printr-un tablou de distribuție, amplasat in zona de acces principal. Tabloul de distribuție se va echipa cu sigurante automate si se va proteja cu cutii cu capac transparent. Prin intermediul tablourilor de distribuție, instalatiile electrice ale cladirii se vor lega la o priza de pamint a carei rezistenta de dispersie va avea valoarea de 1 ohm. Detalierea instalatiilor electrice ale cladirii se va realiza la urmatoarele faze de proiectare.

5.5. Drumuri si sistematizare verticală

Lucrarile se refera la :

- lucrari de sistematizare verticala
- amenajarea accesului pietonal si auto la obiectivul propus
- amenajarea de locuri de parcare in incinta
- preluarea apelor pluviale

5.5.1. Sistematizare verticală

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea apelor provenite din precipitatii în rețeaua de canalizare. Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole si drenaje racordate la canalizarea pluviala. Totodată se vor realiza umpluturi cu pământ si balast compactate, pentru aducerea terenului la cota de nivel stabilită.

5.5.2. Drumuri, platforme, accese

Conform art. 5.2.2. al HCGMB nr. 66/2006, pentru funcțiunea de locuința în suprafața desfășurată construită mai mare de 100mp vor fi asigurate două locuri de parcare în incintă. Deoarece se propune un imobil cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp se vor asigura 2 locuri de parcare, unul în anexă și celălalt în parterul locuinței.

Accesul pe lot se face din Str. Studioului, artera de circulație de deservire locală, cu două sensuri cu lățime de 3,0m pe sens și trotuare de 1,0m – propus, actual profil de 6m. În zona de acces auto pe lot, trotuarul va avea bordura coborâtă. Accesul pietonal se va face pe o poartă metalică într-un canat prevăzută în împrejurime existentă.

La limita de proprietate înspre strada Studioului, pe aleea carosabilă de acces de 5m lățime s-a prevăzut o rigolă carosabilă casetată prefabricată prevăzută cu grătar, având lungimea de 5m. Această rigolă se descarcă printr-o gură de scurgere amplasată la partea ei inferioară și care este legată la canalizarea din incintă.

Sistematizarea verticală urmărește îndepărtarea apelor pluviale de la clădiri și din incintă și dirijarea lor spre rigola casetată, gurile de scurgere, rigolele din lungul bordurilor, în vederea descărcării lor la canalizarea pluvială.

Proprietatea este afectată de P.U.Z. Coordonator Sector 6, nefiind prevăzută lărgirea străzii Studioului – rezultând 175 mp de teren neafectat de viitorul profil stradal.

6. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

6.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuării deșeurilor și curățeniei în cadrul incintei se vor instala containere (pubele) pentru colectarea deșeurilor menajere și ambalaje, respectiv vegetale din întreținerea spațiilor verzi. Beneficiarul va încheia contract cu serviciile speciale de salubritate ale orașului, pentru asigurarea evacuării acestor deșuri.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

6.2. Aspectul exterior al construcțiilor și amenajări exterioare

Prin realizarea obiectivului se va îmbunătăți aspectul zonei prin volumetria, materialele și aspectul general al clădirii propuse.

Clădirea va fi orientată spre Str. Studioului. Fatadele vor fi tratate unitar, cu marcarea intrărilor.

Tamplariile exterioare vor fi din P.V.C. cu geam dublutermoizolant. La exterior peretii vor prezenta tencuieli de stratificate de fatada pe termosistem din vată bazaltică rigidă de 10cm iar învelitoarea va fi din tabla tip tigla vopsită în câmp electrostatic. În împrejurul construcției a fost prevăzută o zonă de drenaj cu preluarea apelor din precipitații către canalizare.

Spațiile verzi vor cuprinde spații cu gazon, grupări florale, arbori și arbuști.

6.3. Protecția mediului natural

Prin reconsiderarea mediului natural și construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice cât și satisfacerea nevoilor umane au fost cerințele urmărite pe parcursul întocmirii prezentei documentații de urbanism.

7. MASURI PSI

Construcția va avea gradul II de rezistență la foc.

La execuție se vor respecta prevederile normativului de prevenire și stingere a incendiilor P 114/99 cu modificările ulterioare.



Incalzirea spatiilor se va face cu C.T. proprie, locatarii vor fi instruiti pentru utilizarea acestora si a masurilor care trebuiesc luate in caz de incendiu.

8. MASURI DE APARARE CIVILA

Se vor respecta reglementarile din HG 37 din 12.01.2006.

Constructia propusa nu va avea subsol si nu va fi prevazuta cu adapost de aparare civila.

9. OBSERVATII, CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor in zona au fost efectuate analize cu privire la:

- incadrarea in planul urbanistic general;
- fondul construit existent (starea cladirilor, materiale de constructii);
- circulatie si echipare edilitara
- titlul de proprietate al terenurilor
- certificatul de urbanism

Prezenta documentatie s-a intocmit conform prevederilor cuprinse in urmatoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificări;
- Legea nr. 125/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- P.U.Z. si R.L.U. – Zone protejate ale municipiului Bucuresti.

Dupa aprobarea P.U.D. investitorul, pe baza Certificatului de urbanism va obtine avizele solicitate de acesta si va trece la fazele de proiectare D.T.A.C., P.T., D.E.

Intocmit,
Arh. Iuliana-Raluca Badana

decembrie 2023



Arh. Urb. Marius Sandu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1254/458 din 24.11. 2023

ÎN SCOPUL: remodelare, extindere, consolidare și supraetajare o singură dată cu un singur nivel locuință existentă, rezultând P+1E, construire anexă H max 2,5 metri și refacere parțială împrejmuire.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. **Studioului nr. 18**, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. **52296** din **01.11.2023**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted], str. **Studioului nr. 14**, 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 autenticat de notarul public Remus Ion-Zamfirescu sub nr. 1831/14.12.2022, [redacted] necăsătorit (cota de ½) și [redacted] necăsătorită (cota de ½) dețin imobilul (construcție: locuință parter - număr cadastral 204705-C1 și teren în suprafață de 191 mp, număr cadastral 204705 - număr cadastral vechi 3744/1) situat în str. Studioului nr. 14. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 204705 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 14667_1) cu încheierile nr. 116270/25.10.2022 (notare actualizare informații tehnice) și nr. 138712/15.12.2022 (convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existență: construcție și teren în suprafață de 132 mp – suprafața măsurată de 191 mp.

Se solicită: remodelare, extindere, consolidare și supraetajare o singură dată cu un singur nivel locuință existentă, rezultând P+1E, construire anexă H max 2,5 metri și refacere parțială împrejmuire.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite executarea lucrărilor de modificări interioare, exterioare, consolidare, remodelare, extindere și supraetajare cu un nivel a locuinței unifamiliale existente, rezultând o construcție cu regim final de înălțime P+1E și construirea unei anexe cu funcțiunea de garaj, 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 = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

Se permite refacerea împrejurii terenului astfel:

- împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri;

- în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;

- împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

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

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

Nr. înreg. **52296** din **01.11.2023**

- **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 integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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;
- e) 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
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică
- gaze naturale
- telefonizare
- 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; 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 e

fecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

imbrău de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism a

 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. - - din 01.11.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 29.11.2023

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 52296 din 01.11.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:200 referent imobilului situat in Str.Studioului,nr.1 sector 6, Bucuresti



OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei nr. 1A, sector 1 ROMANIA
Data: 10.04.2022
Intocmit: Gabriela Craciunescu

Documentatii cadastrale avizate:
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

