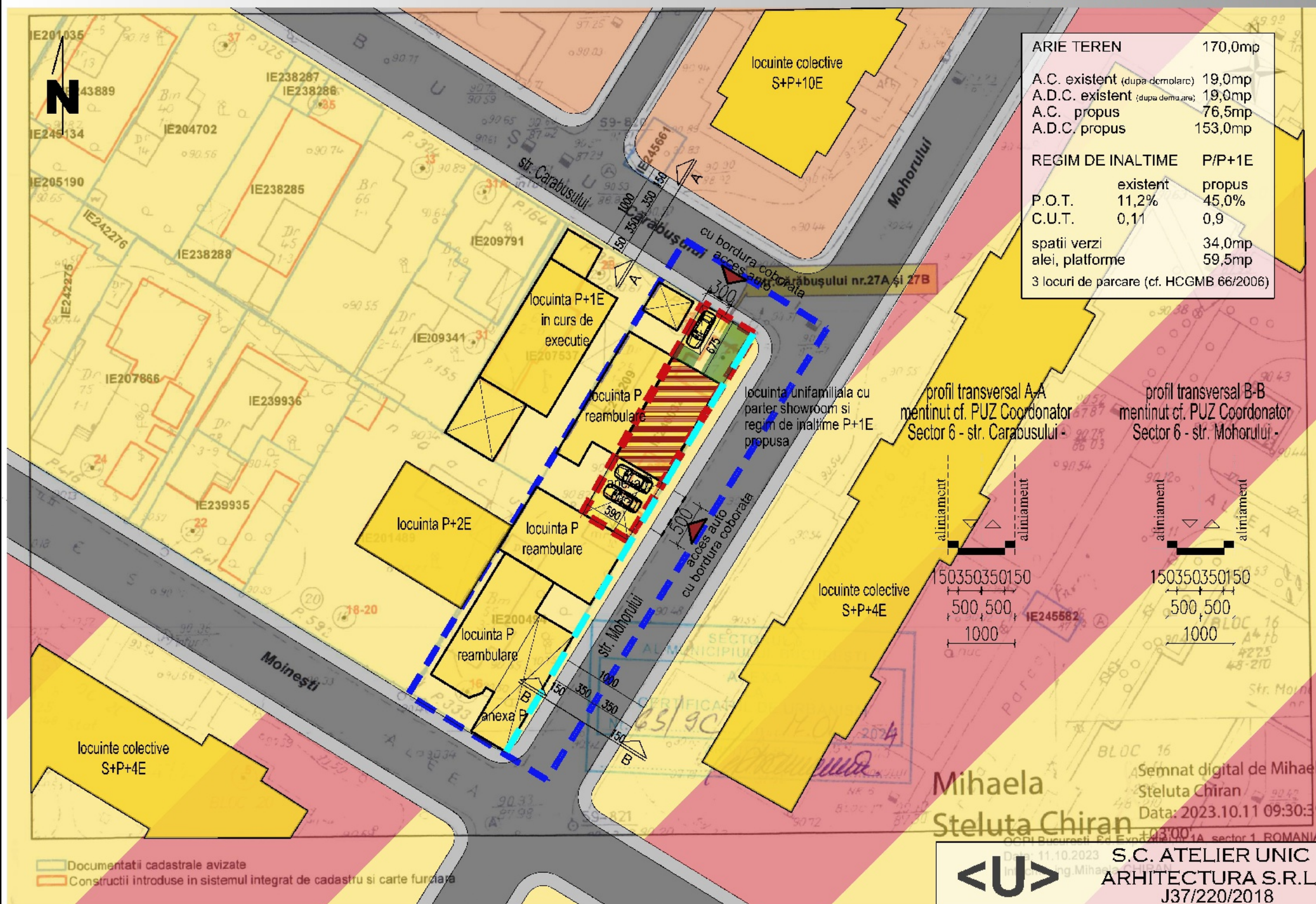


P.U.D.

IMOBIL P+1E - PARTER SHOWROOM ECHIPAMENTE ELECTRONICE SI DE SONORIZARE; ETAJ LOCUINTA UNIFAMILIALA, STR. CARABUSULUI NR. 27A

REGLEMENTARI URBANISTICE



ARIE TEREN	170,0mp
A.C. existent (dupa demolare)	19,0mp
A.D.C. existent (dupa demolare)	19,0mp
A.C. propus	76,5mp
A.D.C. propus	153,0mp
REGIM DE INALTIME	P/P+1E
P.O.T.	existent 11,2% propus 45,0%
C.U.T.	0,11 0,9
spatii verzi	34,0mp
alei, platforme	59,5mp
3 locuri de parcare (cf. HCGMB 66/2006)	

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

	LIMITE:
	LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUD
	LIMITA ZONA ANALIZATA
	LIMITA PARCELE EXISTENTE/RETRAGERE
	ALINIERE - FRONT DISCONTINUU
	FUNCTIUNI:
	IMOBIL PROPUIS P+1E
	S+P+10E, LOCUINTE COLECTIVE
	S+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE
	P+1+M, LOCUINTE
	P+1, LOCUINTE
	P, LOCUINTE
	SPATII VERZI AMENAJATE
	CIRCULATII:
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	ACCES CAROSABIL/PIETONAL

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentatia de urbanism de nive superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent - Propus
Suprafata construita (Sc)	0.0 locuinta 19.0 (anexa, dupa desfiintare)	0.0*	76.5	76.5
Suprafata desfasurata (Sd)	0.0 locuinta 19.0 (anexa, dupa desfiintare)	0.0*	153.0	153.0
P.O.T.	45%	0.0*	45.0	45.0
C.U.T.	0.9(pt. P+1E)+0.5(parcela colt)	0.0*	0.9	0.9
Rh maxim	P+2E	-P	P+1E	P+1E/P
H cornisa / atic	nereglementata	2.5/-	0/7	2.5/7
H max (m)	10m	3.0/-	2.5/10	2.5/10
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	20	0	20
Spatii verzi pe sol natural (mp)	34mp	34	0	34
Suprafata totala spatii verzi (%)	20%	20	0	20
Suprafata totala spatii verzi (mp)	34mp	34	0	34
Nr. unitati locative estimate	nereglementat	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	cf. HCGMB 66/2006	1	2	3

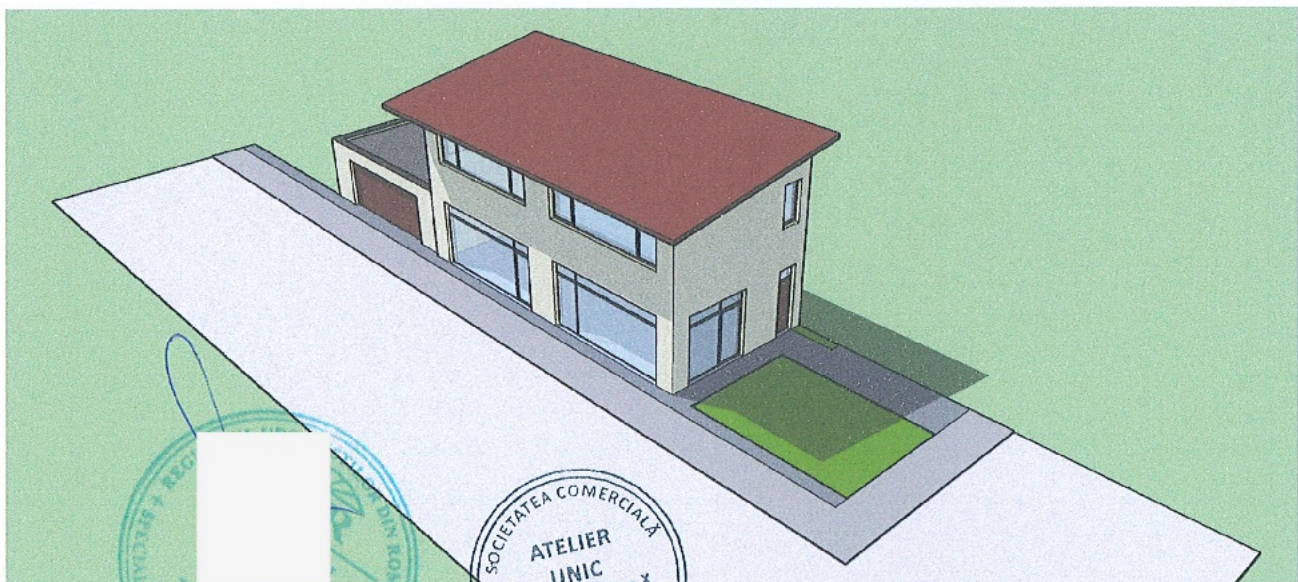
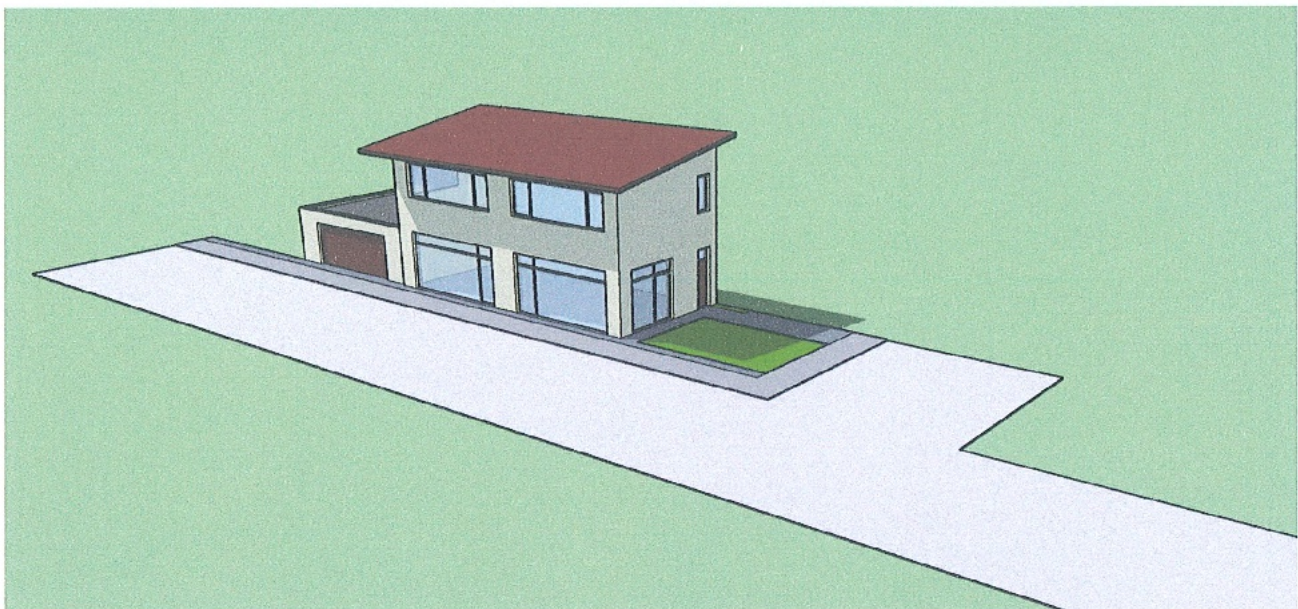
In conformitate cu prevederile HCGMB 66/2006 se vor asigura minim un loc de parcare pentru fiecare showroom in suprafata construita mai mica de 100mp cu suplimentare un loc de parcare pentru vizitatori, respectiv un minim un loc de parcare pentru locuinta cu suprafata construita mai mica de 100mp. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta, la nivelul terenului si anexa.

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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	arh.M.Sandu	
Proiectat	arh.I.R.Badanac	
Desenat	arh.I.R.Badanac	

Beneficiari:	Proiect nr. 88.1-2024
Sursa finantare: FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA	Faza P.U.D.
Titlu proiect REMODELARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE ANEXA PARTER - CORP G3; CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - PARTER SHOWROOM ECHIPAMENTE ELECTRONICE SI DE SONORIZARE; ETAJ LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJURIRI TEREN, STR. CARABUSULUI NR. 27A, SECTOR 6, BUC.	Plansa U2.0
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	

NOTA: REAMBULAREA S-A FACUT DECALCAND IMAGINILE DIN SATELIT ACTUALIZATE AN 2023 COROBORAT CU RIDICAREA TOPOGRAFICA.



<U>

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

Beneficiari:

Sursa finantare: FONDURI PRIVATE
PERSOANA FIZICA

Proiect
nr.
88.1-2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara	Titlu proiect	Faza
			1/-	REMODELARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE ANEXA PARTER - CORP C3; CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - PARTER SHOWROOM ECHIPAMENTE ELECTRONICE SI DE SONORIZARE; ETAJ LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, STR. CARABUSULUI NR. 27A, SECTOR 6, BUC.	P.U.D.
Sef proiect	arh.M.Sandu			Titlu plansa:	Plansa
Proiectat	arh.I.R.Badanac		Data	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA	U5.1
Desenat	arh.I.R.Badanac		12.2024		



P.U.D.

**DESFIINTARE CORP C2; REMODELARE SI EXTINDERE CONSTRUCTIE ANEXA
PARTER – CORP C3; CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – PARTER SHOWROOM
ECHIPAMENTE ELECTRONICE SI DE SONORIZARE; ETAJ LOCUINTA
UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament:

Str. Carabusului nr. 27A, sector 6, Bucuresti

Proprietari:



Proiectant:

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



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 1:2000 | plansa U0.1. |
| 03. Plan situatie existenta | scara 1:500 | plansa U1.0. |
| 04. Plan situatie existenta – regim de inaltime | scara 1:500 | plansa U1.1. |
| 05. Plan situatie existenta – 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 mobilitate urbanistica | scara - | plansa U5.1. |
| 10. Plan posibilitati de mobilitate urbanistica | scara - | plansa U5.2. |

Intocmit,

Arh. Iuliana-Raluca Badanac

Sef proiect.

Arh. Urb. Marius Sandu

martie 2025

MEMORIU GENERAL P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- | | |
|-----------------------|--|
| - Felul construcției | Desfiintare corp C2; remodelare si extindere constructie anexa Parter – corp C3; construire imobil P+1E – parter showroom echipamente electronice si de sonorizare; etaj locuinta unifamiliala, refacere imprejmuire teren |
| - Amplasament | Str. Carabusului nr. 27A, sector 6, Bucuresti |
| - Beneficiari | |
| - Suprafata teren | 170,00mp |
| - Număr proiect: | 88 / 2024 |
| - Faza de proiectare: | Plan Urbanistic de Detaliu |
| - Proiectant: | SC Atelier Unic ArhitecturaSRL, tel: 0729 23 75 19
badanac.raluca@gmail.com |
| - Date elaborarii | martie 2025 |

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Prezenta documentatie de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor, în vederea realizării unui imobil P+1E – parter showroom echipamente electronice si de sonorizare; etaj locuinta unifamiliala.

Documentatia are la bază Certificatul de urbanism nr. 63/9C din 17.01.2024 eliberat de Primăria Sectorului 6 a Municipiului Bucuresti (anexa nr. 1 la memoriul general).

Terenul propus în acest scop este situat în Carabusului nr. 27A, sector 6, Bucuresti.

Amplasamentul este ocupat de o locuinta parter, desfiintata prin A.D. 263 din 28.05.2024, o anexa C2 propusa spre demolare prin prezenta si o anexa C3 propusa spre remodelare si extindere.

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- edificarea imobil P+1E – parter showroom echipamente electronice si de sonorizare; etaj locuinta unifamiliala;
- sistemizarea verticală a terenului;
- realizare racorduri la retelele tehnico – edilitare;
- realizarea racordului la drumul public existent;
- amenajare spatii verzi;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Imobilul figureaza in subzona L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan - conform P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Prevederile pentru subzona L1a sunt următoarele:

Utilizările admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționari

- (1) se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;
- (2) se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- (3) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- (4) este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
- (5) în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D.(după caz).

2.2. Documentatia P.U.D. va respecta reglementarile P.U.Z. Coordonator Sector 6.

NU EXISTA ALTE DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Căile de comunicație

Terenul are deschidere la caile de circulație publică, pe două laturi: una de 6,62m spre str. Carabusului, și una de 27,12m spre str. Mohorului, și este marginit la S-V de proprietatea din str. Moinești nr. 16, spre N-V, de proprietatea din str. Carabusului nr. 27. Accesul se realizează din Str. Carabusului și str. Mohorului, de unde se poate accesa amplasamentul atât pietonal cât și auto. Terenul este plan.

3.2. Folosinta terenului

Imobil situat în intravilan, curți construcții în suprafața de 170,00mp și clădire parter în suprafața de 19,00mp conform Act de Alipire nr. 655, din 09/06/2023 autentificat de [redacted] sunt proprietate particulară.

Folosinta actuală a terenului – curți construcții.

Imobilul este situat în zona fiscală "B" a Municipiului București.

3.3. Analiza fondului construit existent

Teren construit.

ARIE TEREN	170,00mp
A.C. EXISTENTA	19,0mp
A.D.C. EXISTENTA	19,0mp

În zona există construcții preponderent pentru funcțiunea de locuințe, spații verzi amenajate, platforme și circulații carosabile de tip alei și trotuare.

Obiectivele învecinate sunt locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2.

Soluția adoptată prin reglementările la prezentul P.U.D. , impune o arhitectură și o rezolvare urbanistică, care să ofere un spațiu adecvat pentru funcțiunile de locuință și care să îndeplinească necesitățile funcționale și de calitate ale spațiului la standardele actuale.

Constructia propusa va fi 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, clar structurate.
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri izolate de inaltimi variabile, preponderent P si P+2.
- fond construit variat stilistic si inegal ca valoare.
- prezenta caracteristica a vegetatiei, in interiorul parcelelor sau in scuaruri.
- zona rezidentiala cu o structura urbana pe trama ortogonala si cu o arhitectura variata, care ilustreaza fenomenul de modernizare a zonei.
- prezenta unor constructii de slaba calitate si terenuri virane, ce definesc un potential de dezvoltare ridicat.

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Amplasamentul

S-a intocmit studiu geotehnic cu scopul stabilirii conditiilor optime de fundare ale amplasamentului indicat de către beneficiar, si anume Str. Carabusului nr. 27A, sector 6, Bucuresti. Obiectivul propus este construirea unui imobil P+1E – parter showroom echipamente electronice si de sonorizare; etaj locuinta unifamiliala.

Pentru obtinerea datelor necesare elaborării studiului s-au executat următoarele lucrări de investigare geotehnică, un foraj. In urma studiilor efectuate au rezultat:

3.5.2. Date generale

Terenul este relativ plan, având stabilitatea generală asigurată.

Conform P100-1/2013 : $a_g=0.3g$, $T_c=1.6s$,

Clasa de importanta III / C - conform HG 766/97 Anexa 3

Conform CR 1-1-3-2012 (incarcari zapada) : $S.o.k=200 daN/mp$

Conform CR 1-1-4-2012 (incarcari vant) : $q.ref=0.50 KPa$

Conform Studiului Geotehnic efectuat :

- adancime maxima de inghet = $-0.90m$ fata de CTN
- adancime panza freatica = fara apa interceptata pana la $-5,0m$ fata de CTN
- $P_{conv. (-1.50m CTN)} = 218KPa$

3.5. Echiparea existenta

Constructia care se mentine este amplasata pe lot, avand urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate: retrasa $24,04m$ fata de aliniament Carabusului, retras $0.5m$ de la limita de proprietate strada Mohorului, pe limita de proprietate pe celelalte doua laturi.

Constructia propusa va fi bransata la urmatoarele utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze natural

4. Reglementari

4.1. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul, se propune remodelarea, extinderea si supraetajarea unei locuinte unifamiliale cu regim de înăltime Parter rezultand locuinta Parter + 2 Etaje. Constructia este amplasata avand urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate: retrasa 3,0m fata de aliniament Leaota si retras 5m de la limita de proprieitate strada Rasaritului, pe limita de proprietate pe celelalte doua laturi - cuplat la calcane vecine.

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcarearea autoturismelor trebuie facuta in incinta vor fi amenajate doua locuri de parcare, la nivelul terenului.

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- a. edificarea unui imobil P+1E – parter showroom echipamente electronice si de sonorizare; etaj locuinta unifamiliala;
- b. sistematizarea verticală a terenului;
- c. realizare racorduri la retelele tehnico – edilitare;
- d. realizarea racordului la drumul public existent;
- e. amenajare spatii verzi;

Destinatia cladirii propuse este aceea de showroom echipamente electronice si de sonorizare, respectiv la etaj locuinta unifamiliala.

CALCUL ANALITIC PENTRU ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE:

cf. art.5 alin. 5.1.1 normelor de aplicare a H.C.G.M.B. 66/2006:

" 5.1. Subzonele locuintelor unifamiliale cu acces si lot propriu :

5.1.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp."

Etajul cu functiunea de locuinta are 76,5mp , rezulta necesar: un loc de parcare

cf. art.8 alin. 8.1 normelor de aplicare a H.C.G.M.B. 66/2006:

" 8. Constructii cu functiuni industriale (productie si depozitare), service auto / showroom, de sanatare:

8.1. Pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100 mp ai suprafetei desfasurate construite.

8.2. Fata de prevederile art. 8.1 se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariati/vizitatori/aprovizionare;"

Parterul cu functiunea de showroom are 76,5mp , rezulta necesar: un loc de parcare + 30% = doua locuri de parcare

LOCURI PARCARE OFERITE: in curte la nivel 1 locuri asigurate si 2 in anexa

TOTAL: 3 LOCURI DE PARCARE

Accesul pe lot se va face din Str. Mohorului si str. Carabusului, artere de circulatie de deservire locala, cu doua sensuri cu latime de 3,50m pe sens si trotuare de 1,50m. In zona de acces auto pe lot trotuarul are bordura coborata. Accesul pietonal se va face pe o poarta metalica intr-un canat iar poarta auto metalica are dublu canat cu simpla deschidere.

La limita de proprietate înspre strada, pe aleea carosabilă de acces 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.

4.2. Propuneri de organizare a terenului

Imobilul propus se va amplasa astfel;

- Limita stradala Mohorului – pe aliniament, în aliniere cu clădirile vecine
- Limita stradala Carabusului – retras de la aliniament, cf. Alinierii stradale
- Limita de proprietate dreapta – la calcan cu imobil vecin de la nr. 27
- Limita de proprietate spate – alipit la anexa extinsa, dar nu mai puțin de 7.5m

Deoarece conform legislației în vigoare parcare autoturismelor trebuie făcută în incintă se vor amenaja două locuri de parcare în anexa extinsă și unul la nivelul terenului. Terenul sistematizat va menține diferența de nivel existentă. La intrare pe proprietate va fi prevăzută o rigolă auto care va prelua apele din precipitații pe zona de acces.

4.3. Regim de înălțime

Construcția va avea regim de înălțime Parter+Etaj. Se vor menține cotele actuale ale curții interioare. Cota de calcare a parterului va fi la 0,45m față de CTA. Înălțimea de nivel este de cca. 3.00m.

Înălțimea la cornișă va fi de circa 7.0m iar la coama de 10.00m, regim de înălțime P+E.

4.4. Regim de alinierea a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcției va fi după cum urmează:

- Limita stradala Mohorului – pe aliniament, în aliniere cu clădirile vecine
- Limita stradala Carabusului – retras de la aliniament, cf. Alinierii stradale
- Limita de proprietate dreapta – la calcan cu imobil vecin de la nr. 27
- Limita de proprietate spate – alipit la anexa extinsa, dar nu mai puțin de 7.5m

4.5. Modul de utilizare al terenului

ARIE TEREN	170,00mp
-------------------	-----------------

A.C. EXISTENTA	19,0mp
----------------	--------

A.D.C. EXISTENTA	19,0mp
------------------	--------

REGIM DE ÎNĂLȚIME existent	Parter
-----------------------------------	---------------

A.C. PROPUSA imobil (maxima)	76,5mp
------------------------------	--------

A.D.C. PROPUSA imobil (maxima)	153,0mp
--------------------------------	---------

A.C. PROPUSA anexa (maxima)	44,25mp
-----------------------------	---------

A.D.C. PROPUSA anexa (maxima)	44,25mp
-------------------------------	---------

REGIM DE ÎNĂLȚIME propus	P+1E/P
---------------------------------	---------------

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent	11,2%
-----------------	-------

P.O.T. propus	45,0%
---------------	-------

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent	0,11
-----------------	------

C.U.T. propus	0,9
---------------	-----

4.5. Bilant teritorial

Suprafata de teren	170,00mp	100 %, din care:
CONSTRUCTII	76,50mp	45,0%
CIRCULATII, PLATFORME	59,50mp	35,0%
SPATII VERZI	34,00mp	20,0%

4.6. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulară a dnului. conform Act Notarial de alipire nr. 655, din 09/06/2023 emis de B.N.P.

Conform Actului de alipirea, intabulat in CF nr. 246032, proprietarul detine imobilul - teren in suprafata de 170,0mp – nr. cadastral 246032.

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. In fata imobilului exista o conducta de apa potabila Dn 100mm, conducta care poate asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus la parametrii necesari.

5.1.2. Propunere

Pentru asigurarea debitului si a presiunii necesare functionarii obiectelor sanitare ce se vor monta in cladire se va realiza pe amplasament un bransament de apa de De 100mm. Contorizarea consumului de apa potabila se va realiza centralizat cu ajutorul unui apometru, montat intr-un camin din beton simplu amplasat pe lot.

Instalatia interioara va fi dimensionata conform S.T.A.S. 1478 / 90, si cu respectarea cu strictete a Normativului I 9.

Referitor la normele P.S.I., cladirea propusa va respecta legislatia in vigoare. 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 Str. Mohorului exista un sistem de canalizare Dn 160cm, 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 S.T.A.S. 2 448 / 82. Panta canalizarii va fi de minimum 0,006.

Apele menajere deversate in canalizarea oraseneasca corespund N.T.P.A. 002 / 97, iar cele pluviale N.T.P.A. 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. Situatia existentă

Amplasamentul va fi 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 propus.

5.4. Alimentare cu energie electrică si telefonie

5.4.1. Situatia existentă

In zona amplasamentului se gasesc instalatii electrice subterane care pot asigura in mod adecvat cerintele noului obiectiv. Amplasamentul va fi racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Nu exista instalatii de telecomunicatii in zona analizata.

5.4.2. Situatia propusă

Cladirea va avea regim de inaltime P+2E si se va racorda la bransament nou propus de energie electrica. Spatiile 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
- 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

cf. art.5 alin. 5.1.1 normelor de aplicare a H.C.G.M.B. 66/2006:

" 5.1. Subzonele locuintelor unifamiliale cu acces si lot propriu :

5.1.1. Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp."

Etajul cu functiunea de locuinta are 76,5mp , rezulta necesar: un loc de parcare



cf. art.8 alin. 8.1 normelor de aplicare a H.C.G.M.B. 66/2006:

" 8. Constructii cu functiuni industriale (productie si depozitare), service auto / showroom, de sanatate:

8.1. Pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100 mp ai suprafetei desfasurate construite.

8.2. Fata de prevederile art. 8.1 se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariati/vizitatori/aprovizionare;"

Parterul cu functiunea de showroom are 76,5mp , rezulta necesar: un loc de parcare + 30% = doua locuri de parcare

LOCURI PARCARE OFERITE: in curte la nivel 1 locuri asigurate si 2 in anexa

TOTAL: 3 LOCURI DE PARCARE

Proprietatea nu este afectata de circulatii propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru zona vizata fiind prevazuta delimitarea strazii adiacente.

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

6.1. Salubritate

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

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

6.2. Aspectul exterior al construcțiilor si amenajări exterioare

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

Clădirea va fi orientată spre curtea interioară si Str. Apusului, respectiv Leaota. Fatadele vor fi tratate unitar, cu marcarea intrărilor.

Tămplăriile exterioare vor fi din P.V.C. cu geam dublultermoizolant. La exterior peretii prezintă tencuiele de stratificate de fatada pe termosistem din vata minerala bazaltica de 10cm iar învelitoarea este din tabla tip tigla vopsita în câmp electrostatic. Împrejurul construcției a fost prevăzută o zonă de drenaj cu preluarea apelor din precipitații către canalizare.

Spațiile verzi vor cuprinde spații gazonate, grupări florale, arbori si arbuști.

6.3. Protecția mediului natural

Prin reconsiderarea mediului natural si construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice cat si 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 si stingere a incendiilor P 118-1999 completat cu P118/2-1013.

Încălzirea spațiilor se va face cu C.T. pe gaz, locatarii vor fi instruiți pentru utilizarea acestora si a măsurilor care trebuie luate în caz de incendiu.



8. MASURI DE APARARE CIVILA

Se vor respecta reglementarile din H.G. 37 din 12.01.2006, lit.j.

Constructia propusa 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 in vigoare:

- 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 Badanac

Sef proiect,

Arh. Urb. Marius Sandu

martie 2025

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 65/9C din 17.01. 2024

ÎN SCOPUL: desființare corp C2, remodelare și extindere corp C3, construire imobil P+1E - parter - showroom echipamente electronice și de sonorizare, etaj - locuință și refacere împrejurime teren.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, **ȘI** _____
cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 59858 din 15.12.2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, str. Cărăbușului nr. 27A, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de alipire autentificat de notarul public _____ sub nr. 655/09.06.2023, _____, soți, dețin imobilul (construcții: locuință - număr cadastral 246032-C1, magazie - număr cadastral 246032-C2, garaj - număr cadastral 246032-C3 și teren în suprafață de 170 mp, număr cadastral 246032) situat în str. Cărăbușului nr. 27A (fost nr. 27A și nr. 27B). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 246032 cu Încheierea nr. 55355/09.06.2023 (alipire, convenție).

Adresa poștală - str. Cărăbușului nr. 27A - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 187387/173319/08.12.2023 emis de P.M.B..

Atenție! Extrasul de Carte funciară nu are actualizat numărul poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existenț: construcții și teren în suprafață de 170 mp.

Se solicită: desființare corp C2, remodelare și extindere corp C3, construire imobil P+1E - parter - showroom echipamente electronice și de sonorizare, etaj - locuință și refacere împrejurime teren.

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

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

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 corpului C2, cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite extinderea corpului C3 și construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială și showroom - cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție - în baza unei expertize tehnice și a 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, accesul auto și pietonal, 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.

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 vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

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.

Nr. înreg. 59858 din 15.12.2023

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

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcare și garare 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 deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): 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, economie, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe p
solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obli

culă și procedurii de evaluare a impactului asupra mediului,
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. Rețele Electrice Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange 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):

- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):** ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic;
☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCE

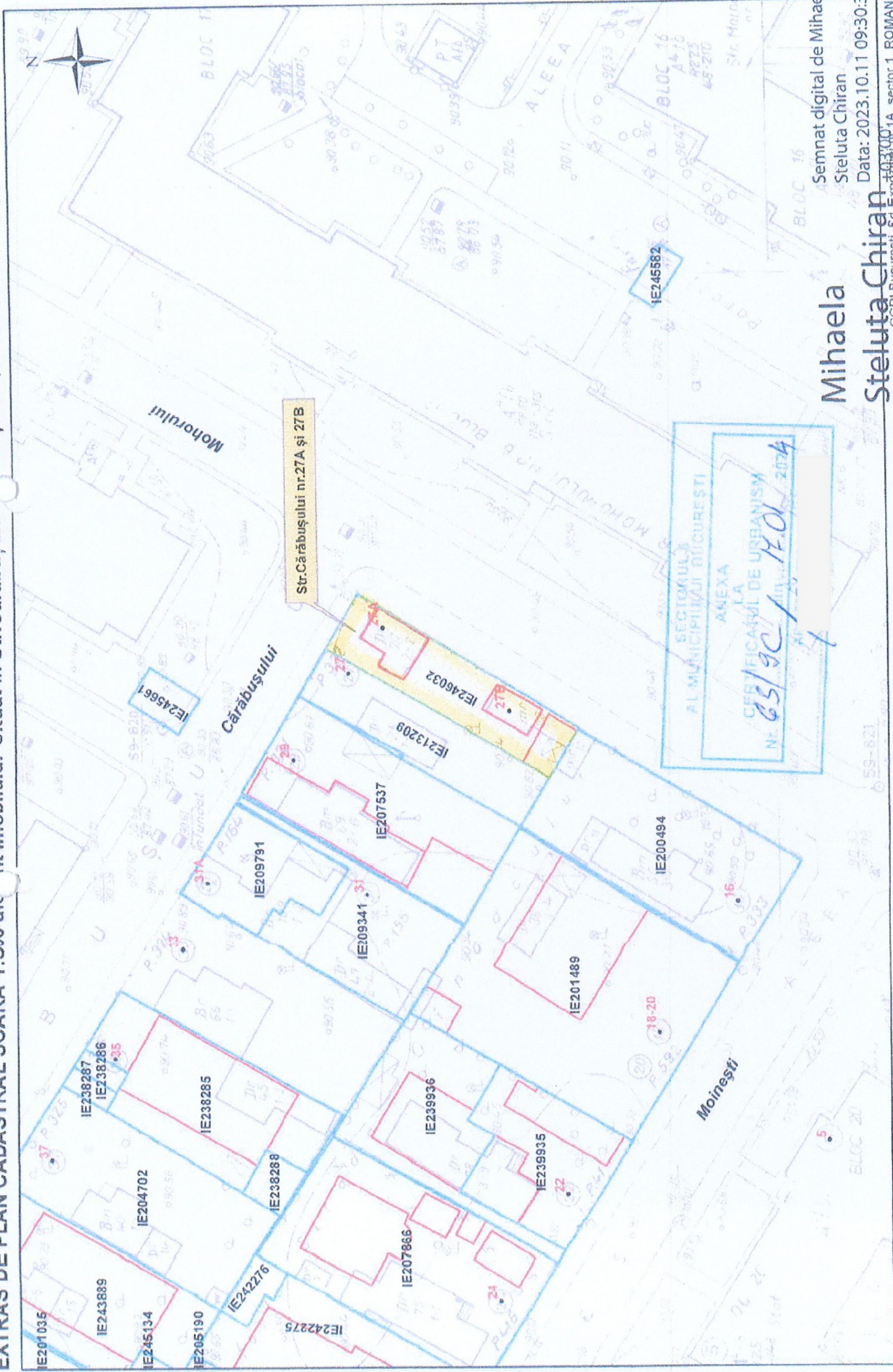
ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Muntean
Șef serviciu : ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. - din 15.12.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 25.01.2024

Nr. înreg. 59858 din 15.12.2023

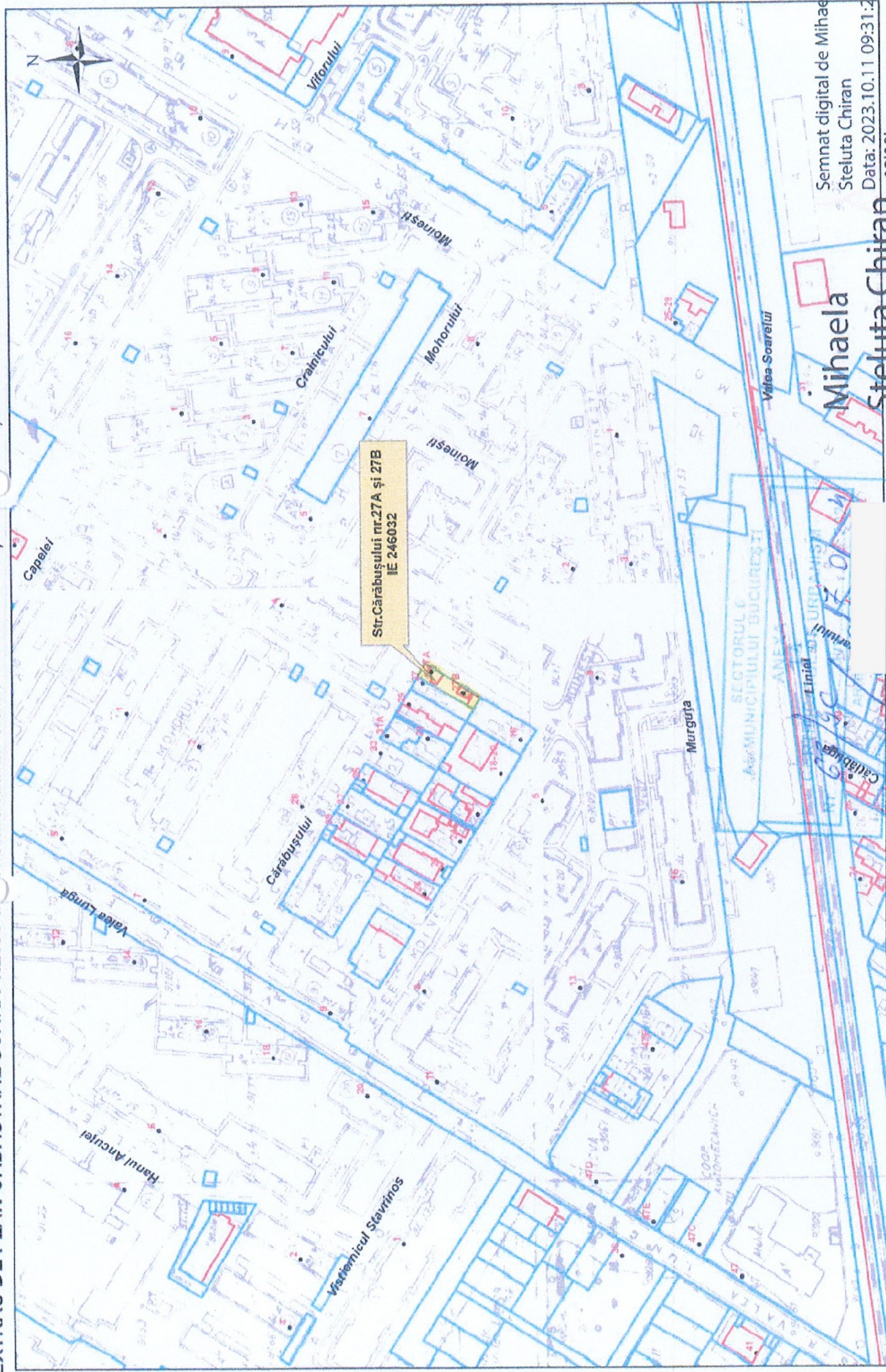
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str.Cărăbuşului nr.27A şi 27B, sector 6, Bucureşti



Semnat digital de Mihaela
Steluta Chiran
Data: 2023.10.11 09:30:39
OCPI Bucuresti Ed. Exponat nr. 1A, sector 1, ROMANIA
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 63/9C / 12.01.2024

Documentatii cadastrale avizate
Construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte furciara



Semnăt digitală de Mihaela
Steluta Chiran

Data: 2023.10.11 09:31:23

nt 02'00'1A, sector 1, ROMANIA

Data: 11/10/2023

Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

Documentatii cadastrale avizate

☐ Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară