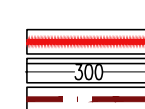


P.U.D. EXTINDERE SI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT, REZULTAND P+1E

REGLEMENTARI URBANISTICE

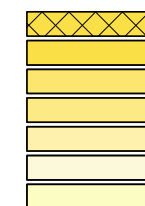


REGLEMENTARI URBANISTICE SC. 1:500



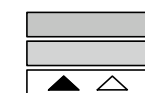
LIMITE:

LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUD
LIMITA PARCELE EXISTENTE/RETRAGERE MINIMA
ALINIERE - FRONT DISCONTINUU



FUNCTIUNI:

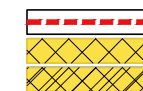
IMOBIL PROPUIS P+1E
S+P+2+M, LOCUINTE
S+P+2, LOCUINTE
P+1+M, LOCUINTE
P+1, LOCUINTE
P, LOCUINTE
SPATII AMENAJATE AFERENTE LOCUINTELOR



CIRCULATII:

CIRCULATII CAROSABILE
CIRCULATII PIETONALE
ACCES CAROSABIL/PIETONAL

LEGENDA:



LIMITA PROPRIETATE
LOCUINTA EXISTENTA
EXTINDERE PROPUISA

BILANT SUPRAFETE :
ARIE TEREN 142,00mp

A.C. EXISTENTA	se pastreaza 36,0mp	se desfiinteaza 36,0mp
A.D.C. EXISTENTA	36,0mp	36,0mp

A.C. PROPUSA	58,5mp
A.D.C. PROPUSA	134,0mp

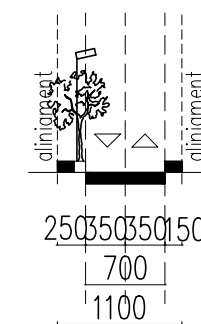
REGIM DE INALTIME	P+1E
H maxim cornisa	7m

P.O.T.	existent 25,35%	maxim admis 60,0%	propus 41,2%
C.U.T.	0,25	2,5	0,94

spatii verzi	-	28,5mp	20,1%
alei, platforme	-	55,0mp	38,7%

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

profil transversal A-A
- str. MURELOR-



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



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

Beneficiar: PISAU VALENTIN
PISAU CRISTINA - ALEXANDRA

Sursa finantare: FONDURI PRIVATE
PERSOANA FIZICA

Proiect
nr.
045-2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
Sef proiect			1/500
Proiectat			Data
Desenat			07.2021

Titlu proiect EXTINDERE SI SUPRAETAJARE
IMOBIL EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA P+1, STR.
MURELOR, NR. 40, SECTOR 6, BUCURESTI

Faza
P.U.D.

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa
U2.0

Documentatii cadastrale avizate
Contur constructii inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd-ul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 24.03.2021
Inlocuit: Madalina TANASE

ROMÂNIA

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 503/521 din 23.06. 2021

ÎN SCOPUL: extindere și supraetajare construcție existentă cu funcțiunea de locuință, rezultând o construcție cu regim final de înălțime P+1E.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted] cod poștal _ _ , str. [redacted], bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. [redacted] din [redacted], pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal _ _ , str. [redacted] nr. [redacted] 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 Contractului de vânzare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] - intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] [redacted] dețin construcție [redacted] și teren în suprafață de [redacted] număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. [redacted] pe str. [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 142 mp.

Se solicită: extindere și supraetajare construcție existentă cu funcțiunea de locuință, rezultând o construcție cu regim final de înălțime P+1E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri 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 (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole 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 **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.

Se permite realizarea lucrărilor de extindere și supraetajare construcție existentă cu funcțiunea de locuință, rezultând un imobil cu regim de înălțime P+1E, în baza unei expertize tehnice întocmită de un expert tehnic atestat și 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%; **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.

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 deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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 cadru 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. 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.

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 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 ÎNȘOȚITĂ 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.

Alte avize / acorduri:

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

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulații – P.M.B.

☐ 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

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; ☒ certificat de numerotare;

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;

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 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,

[Signature]
16.06.2021
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

[Signature]
ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. – Raluca-Ana Țivriu *[Signature]*

Achitat taxa de 5,00 lei, conform Chitanței nr. 74922 din 07.04.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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 _____ 2021

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,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

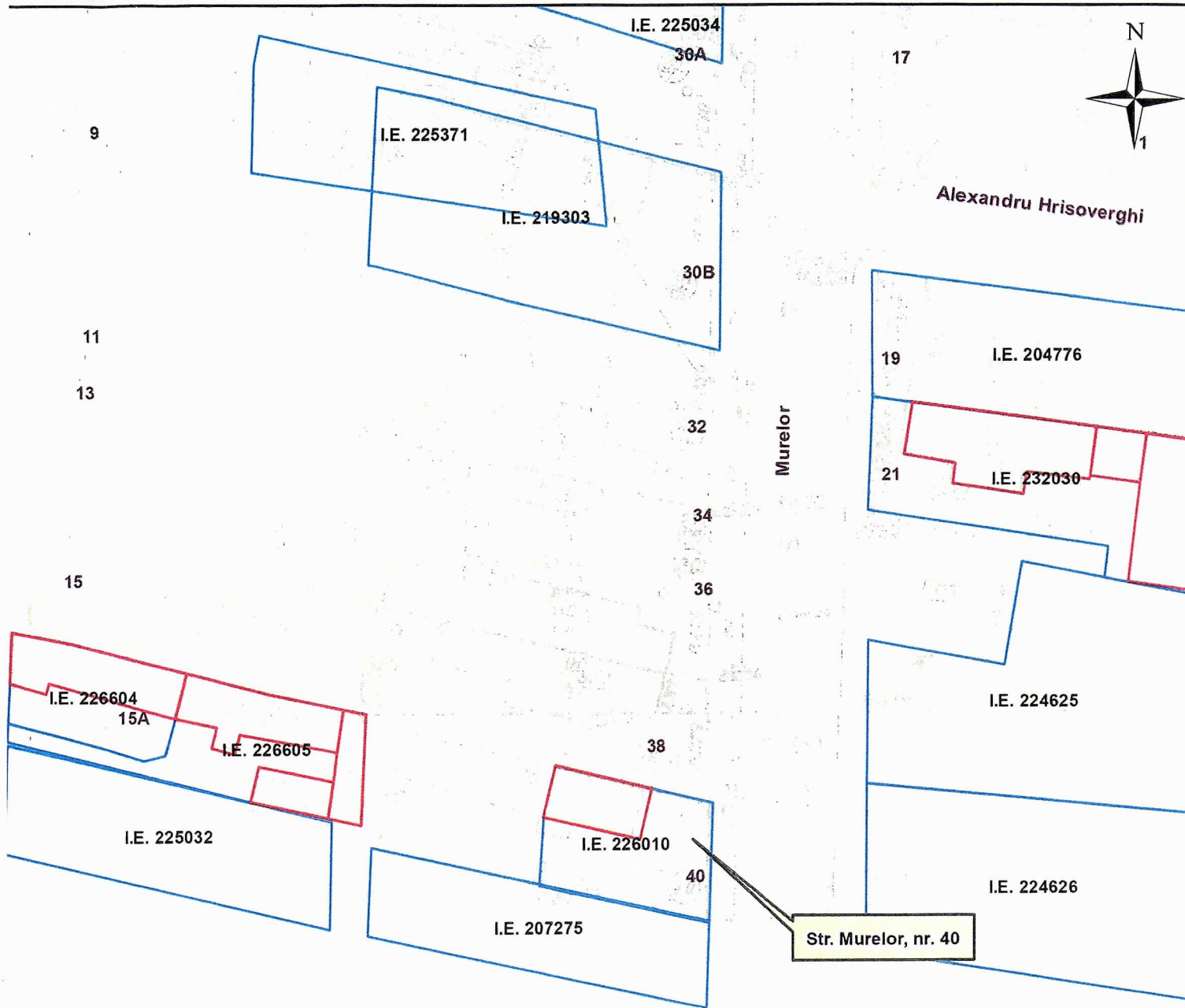
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

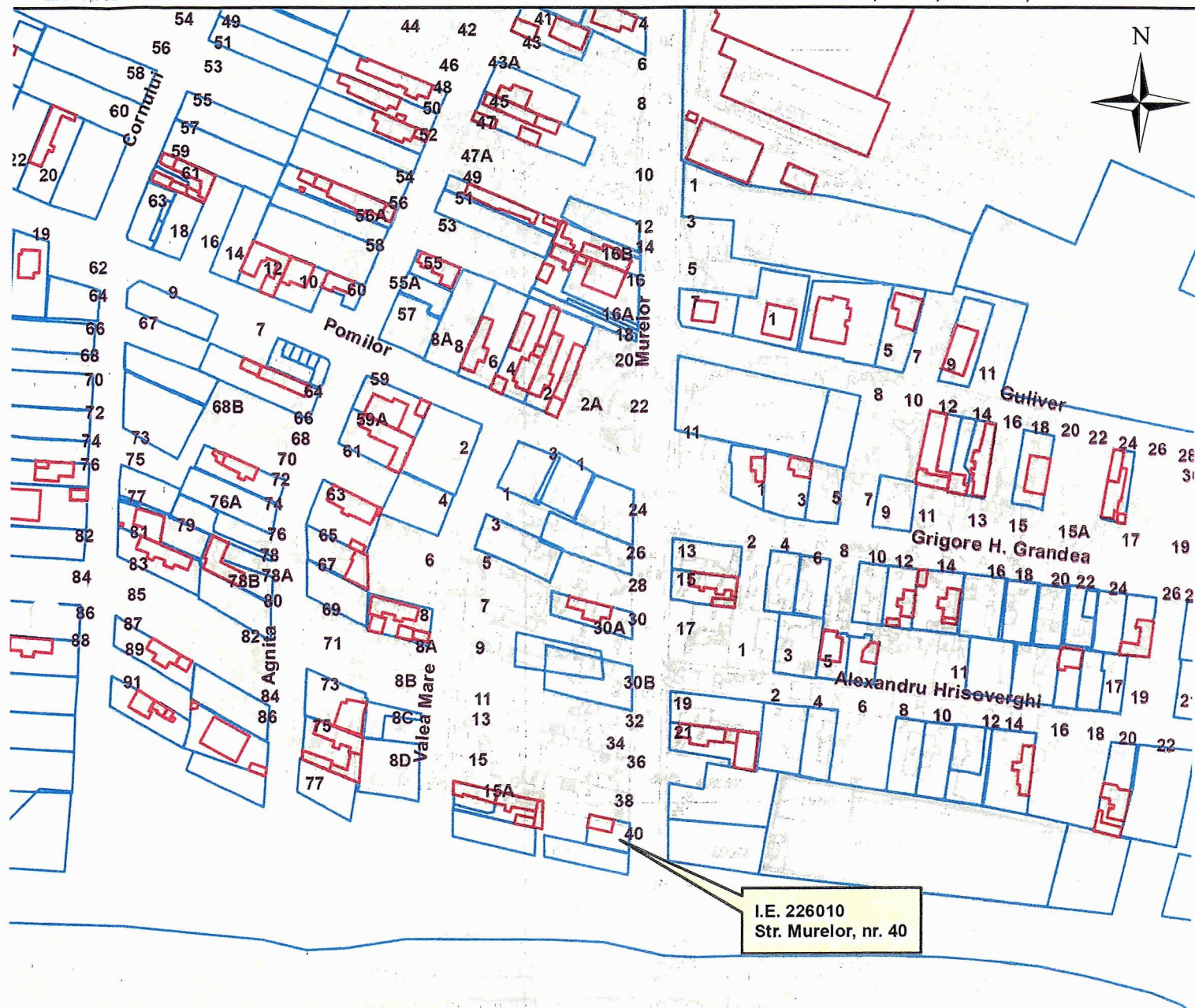
Nr. înreg. 14059 din 07.04.2021



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 503/5214 din 33.06.2021
ARHITECT ȘEF

I.E. 208171



110

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 503/52M din 23.06.2021
ARHITECT ȘEF



P.U.D.

**EXTINDERE SI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT,
REZULTAND LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P+1E**

Amplasament:

Proprietar:

Proiectant:

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

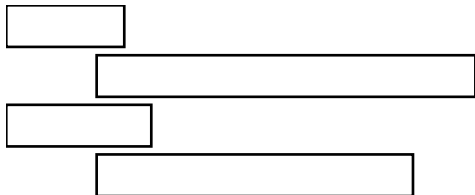
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**PIESE SCRISE:**

- 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 1:500	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 mobilitate urbanistica	scara 1:500	plansa U5.0.
10. Plan posibilitati de mobilitate urbanistica – volumetrie propusa	scara -	plansa U5.1.
09. Plan posibilitati de mobilitate urbanistica - plan parter si etaj	scara 1:100	plansa U5.2.



Decembrie 2021



PAGE **3** OF **10**

- f) comerț cu amănuntul;
- g) activități manufacturiere
- h) depozitare mic-gros;
- i) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- j) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- k) sport și recreere în spații acoperite;
- l) parcaje la sol și multietajate;
- m) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- n) spații plantate – scuaruri;
- o) locuințe cu partiu obișnuit;
- p) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

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 fără a fi afectate spațiile verzi 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) construcții provizorii de orice natura inclusiv cele pentru organizare de santier pe durata existenței santierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- (8) 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 și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților – pentru alimentarea autovehiculelor în Municipiul București.

2.2. P.U.Z. coordonator sector 6 nu aduce modificări care afectează zona vizată de prezenta documentație P.U.D. Conform acestuia imobilul va figura în zona M3- subzona mixtă.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Terenul are o deschidere de 10,03 metri la Str. Murelor. Accesul pietonal și auto se realizează din Str. Murelor.

3.2. Folosința terenului

Imobil situat în intravilan compus din construcții în suprafața de 36,0mp, și teren 142,0mp conform Contract de Vanzare-Cumparare autentificat de B.N.P. Melente Daniela cu încheierea de autentificare nr. 27092 din 11.03.2021, sunt proprietate particulară.

Folosința actuală a terenului – curți construcții.

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

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime Parter.

ARIE TEREN	142,0mp
A.C. EXISTENTA	36,0mp
din care se pastreaza	36,0mp
si se demoleaza	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	36,0mp

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.

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/va fi rebransata 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 organic, parcelarul rezultand ca urmare a diviziunilor succesive ale unor parcele mai mari, marginita de o zona rezidentiala formata din locuinte P+1E si Lacul Morii
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri izolate de inaltimi variabile, preponderent P si P+1E.
- fond construit variat stilistic si foarte inegal ca valoare.
- prezenta caracteristica a vegetatiei, in interiorul parcelelor sau in scuaruri.
- zona rezidentiala cu o structura urbana libera si 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 intocmit studiu geotehnic cu scopul stabilirii conditiilor optime de fundare ale amplasamentului indicat de către beneficiari, si anume Str. Murelor, nr. 40, sector 6, Bucuresti. Obiectivul propus este construirea unei cladiri locuinta cu regim de inaltime P+1E.

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

3.5.2. Date generale

Terenul este plan având stabilitatea generală asigurată.

Conform P100/2013 : $ag=0.24g$, $Tc=1.6s$,

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

Conform CR 1-1-3-2005 (incarcari zapada) : $S.o.k=2.00 KN/mp$

Conform NP 082-04 (incarcari vant) : $q.ref=0.50 KPa$

Conform Studiului Geotehnic efectuat :

- adancime maxima de inghet = $-0.80m$ 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

Construcțiile existente sunt amplasate pe limita de proprietate laterala dreapta si spate.

Constructia existenta este bransata/ va fi rebransata la urmatoarele utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze naturale

4. Reglementari

4.1. Elemente de temă

De comun acord cu beneficiarul, se propune realizarea unei locuinte unifamiliale cu regim de înălțime P+1E, rezultata prin remodelarea, extinderea si supraetajarea locuintei P existente. Constructia propusa va fi retrasa 5,0m de la aliniament Str. Murelor, pe fund de lot – alipita la calcan existent vecin, pe calcan existent si mentinut laterala dreapta si retras 3,0m de pe laterala stanga. Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta va fi amenajata o zona in curte pentru 2 locuri de parcare la nivelul solului.

Imobilul existent Parter, cu o arie construita de 36,0mp se va remodela, consolida, extinde si supraetaja. Constructia rezultata va avea functiunea de locuinta, cu regim de inaltime P+1E, inaltime maxima la cornisa de 7.00 metri. Aria Construita rezultata va fi de 58,5mp, iar Aria Desfasurata Construita va fi de 134,0mp.

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- g. Desfacerea acoperisului imobilului existent si a planseului si punerea in siguranta a peretilor ce urmeaza a fi consolidati;
- h. extinderea, remodelarea si consolidarea, supraetajarea imobilului rezultand P+1E;
- i. sistematizarea verticală a terenului;
- j. mentinere/repunerea in functiune a racorduri la retelele tehnico – edilitare;
- k. mentinerea racordului la drumul public existent;
- l. amenajare spatii verzi si terase incinta.

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 doua locuri de parcare. Asadar sunt necesare si asigurate 2 locuri de parcare in incinta.

4.2. Propuneri de organizare a terenului

Constructia propusa se va retrage la 5,0m dinspre str. Murelor.

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta se va amenaja spatiul curtii astfel incat sa asigure parcare a patru 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 la un regim de inaltime P+1E.

4.4. Regim de alinierea a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiei va fi astfel:

- pe latura de Nord – cladirea este amplasata pe limita de proprietate – existent si mentinut;
- pe latura de Est / Str. Murelor – se va amplasa retrasa fata de limita de proprietate la 5,0m;
- pe latura de Vest – cladirea este cuplata la calcan cu imobilul vecin;
- pe latura de Sud – cladirea este retrasa fata de limita de proprietate la 3,0m.

4.5. Modul de utilizare al terenului

ARIE TEREN **142,0mp**

A.C. EXISTENTA	36,0mp
din care se pastreaza	36,0mp
si se demoleaza	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	36,0mp
din care se pastreaza	36,0mp
si se demoleaza	0,0mp

REGIM DE INALTIME existent **Parter**

A.C. PROPUSA (maxima)	58,5mp
A. ETAJ 1 (maxim)	75,5mp
A.D.C. PROPUSA(maxima)	134,0mp

REGIM DE INALTIME propus **P+1E**

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent	25,35%
P.O.T. propus	41,20%

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent	0,25
C.U.T. propus	0,94

4.5. Bilant teritorial

Suprafata de teren	142,00mp	%
din care:		
CONSTRUCTII	58,5mp	41,2%
CIRCULATII, PLATFORME	55,0mp	38,7%
SPATII VERZI SI PARCARI INIERBATE	28,5mp	20,1%

4.6. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulară a dl. Pisau Valentin si dnei. Pisau Cristina - Alexandra, conform Contract de Vanzare-Cumparare autentificat de B.N.P. Melente Daniela cu incheierea de autentificare nr. 27092 din 11.03.2021 - 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

În zona unde se va amplasa obiectivul există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă. Pe Str. Murelor există rețea de apă potabilă, conducte care pot asigura necesarul de apă pentru obiectivul propus la parametrii necesari, conform aviz Apa Nova.

5.1.2. Propunere

Pentru asigurarea debitului și a presiunii necesare funcționării obiectelor sanitare ce se vor monta în clădire se va realiza pe amplasament un bransament de apă de Dn 3 toli. Contorizarea consumului de apă potabilă se va realiza centralizat cu ajutorul unui apometru, montat într-un camin din beton simplu existent pe lot.

Instalația interioară va fi dimensionată conform STAS 1478 / 90, și cu respectarea cu strictețe a Normativului I 9.

Referitor la normele p.s.i. în vigoare, clădirea propusă va respecta distanțele minime de siguranță la foc. Ea se va încadra în gradul II de rezistență la foc, fiind considerată un compartiment de incendiu.

5.2. Canalizarea menajeră și pluvială

5.2.1. Situația existentă

În prezent pe strada Murelor există un sistem de canalizare, cu colectoare de canalizare. În zona studiată colectoarele existente au capacitatea de a prelua debitul rezultat de la obiectivul nou propus.

5.2.2. Propunere

Debitele de ape menajere și pluviale rezultate de la clădirea propusă vor fi canalizate gravitațional, iar de aici spre colectoarele stradale existente. Canalizarea menajeră și pluvială de incintă va fi prevăzută din tuburi P.V.C. mufate, îmbinate cu inele din cauciuc. La racordarea instalației interioare și la schimbările de direcție, vor fi prevăzute camine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2 448 / 82. Panta canalizării va fi de minimum 0,006.

Apele menajere deversate în canalizarea orășenească corespund NTPA 002 / 97, iar cele pluviale NTPA 001 / 97. În incintă betonată vor fi prevăzute guri de scurgere cu sifon și depozit, pentru colectarea apelor meteorice de suprafață. În jurul clădirii se va realiza un sistem de drenare a apelor freatice și meteorice, prevăzute din tuburi P.V.C. speciale având Dn 110 mm.

5.3. Alimentarea cu gaze naturale

5.3.1. Situația existentă

Amplasamentul este deja racordat la rețeau de distribuție a gazelor naturale, prin intermediul unui post de reglare – măsurare. Conform aviz emis de Distrigaz, pe Str. Murelor se află o conductă de gaz Dn 125mm.

5.3.2. Situația propusă

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

5.4. Alimentare cu energie electrică și telefonie

5.4.1. Situația existentă

În zona amplasamentului se găsesc instalații electrice aeriene și de telefonie pozate subteran care pot asigura în mod adecvat cerințele noului obiectiv. Amplasamentul este deja racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

5.4.2. Situatia propusă

Cladirea va avea regim de înălțime P+1E și se va racorda la bransamentul existent la energie electrică. Ea va avea la parter zona de zi și etaje zona de noapte. Spațiile de la diferitele niveluri ale clădirii se vor alimenta cu energie electrică printr-un tablou de distribuție, amplasat în zona de acces principal. Tabloul de distribuție se va echipa cu siguranțe automate și se va proteja cu cutii cu capac transparent.

Prin intermediul tablourilor de distribuție, instalațiile electrice ale clădirii se vor lega la o priză de pământ a cărei rezistență de dispersie va avea valoarea de 1 ohm.

Detalierea instalațiilor electrice ale clădirii se va realiza la următoarele faze de proiectare.

5.5. Drumuri și sistematizare verticală

Lucrarile se referă la :

- lucrări de sistematizare verticală
- amenajarea accesului pietonal și auto la obiectivul propus
- amenajarea de locuri de parcare în incintă
- preluarea apelor pluviale

5.5.1. Sistematizare verticală

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea apelor provenite din precipitații în rețeaua de canalizare. Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole și drenaje racordate la canalizarea pluvială.

Totodată se vor realiza umpluturi cu pământ și 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 locuință în suprafața desfasurată construită mai mare de 100mp vor fi asigurate două locuri de parcare în incintă. Deoarece se propune un imobil cu suprafața construită desfasurată mai mare de 100mp se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă. Acestea vor avea o suprafață de 2,30mx5,0m pe pavaj grilă cu ochiurile înierbate, pe fundație de balast și vor fi amplasate pe latura sudică a proprietății.

Accesul pe lot se face din Str. Murelor, artera de circulație de deservire locală, cu două sensuri cu lățime de 3,5m pe sens și trotuare de 1,5m, pe partea cu numere pare fiind prevăzute cu plantatie de aliniament de 1m. În zona de acces auto pe lot existent și menținut, trotuarul are bordura coborâtă. Accesul pietonal se va face pe o poartă metalică într-un canal prevăzută în poarta auto metalică culisanta.

La limita de proprietate înspre strada Murelor, pe aleea carosabilă de acces de 3m lățime s-a prevăzut o rigolă carosabilă casetată prefabricată prevăzută cu grătar, având lungimea de 3m. 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 nu este afectată de P.U.Z. Coordonator Sector 6, nefiind prevăzută lărgirea strazilor adiacente.

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.

Cladirea va fi orientata spre Str. Murelor si spre Lacul Morii. Fatadele vor fi tratate unitar, cu marcarea intrarilor.

Tamplariile exterioare vor fi din P.V.C. cu geam dublultermoizolant. La exterior peretii prezinta tencuieli de stratificate de fatada pe termosistem din vata bazaltica rigida de 10cm iar invelitoarea este din tabla tip tigla vopsita in camp electrostatic. Imprejurul constructiei a fost prevazuta o zona de drenaj cu preluarea apelor din precipitatii catre canalizare.

Spatiile verzi vor cuprinde spatii cu gazon, grupări florale, arbori si arbusti.

6.3. Protectia mediului natural

Prin reconsiderarea mediului natural si construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice cat si satisfacerea nevoilor umane au fost cerintele urmarite pe parcursul intocmirii prezentei documentatii de urbanism.

7. MASURI PSI

Constructia va avea gradul II de rezistenta la foc.

La executie se vor respecta prevederile normativului de prevenire si stingere a incendiilor P 118/99 cu modificarile 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 întocmit conform prevederilor cuprinse în următoarele acte normative în 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.

După 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.

Decembrie 2021