

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Agnita nr. 12-14, sector 6, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate
 constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela Septimia Radu
 Data: 2024.04.01
 08:40:27 +03:00
 OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 2024
 Intocmit: Mihaela Radu

LEGENDA

- LIMITE
- Limita zonei de studiu
- Limita teren reglementat prin P.U.D.
- Suprafata teren = 600mp
- Limite de proprietate parcele invecinate (conform OCPI)
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Locuinte individuale existente / zona aferenta
- L1a - subzona locuinte individuale si colective mici
- CIRCULATII
- Circulatii carsabile
- Circulatii pietonale / platforme
- REGLEMENTARI
- Arie edificabila pt.constructie S+P+2E+M
- Arie edificabila propusa pentru constructie S+P+2E
- Arie edificabila in consola la peste 3.0m de la cota terenului natural , balcoane/ logie Etaj 1 si Etaj 2
- Limita zona protectie sanitara cu regim sever (ZPSRS)
- Acces auto
- Acces pietonal
- Spatii plantate pe parcela min20% (iustrare orientativa). Modul de amenajare se va detalia la faza D.T.A.C. cu respectarea procentului minim de spatii verzi reglementat de P.U.Z.Coordonator Sector 6 si P.U.D. aprobat

PROIECTANT
S.C.SIARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.
 C.U.1.43040467; REG. J40/115110/14.09.2020
 adresa: Str.Popa Petre,nr.42,Et 1,ap2 sec2,Bucuresti
 tel: 0727554584 ;e-mail : ionflondor@yahoo.co.uk

BENEFICIAR
S.C.ECO GEODRUM S.R.L.
 Str.Smochinului, nr.13, sector 1, Bucuresti

SEF PROIECT
 Arh. Ion Flondor
 PROIECTAT/ DESENAT
 Arh. Ion Flondor

NUMAR PROIECT - 01 / 25.01.2024

DENUMIRE PROIECT
Desfiintare constructie C1 si construire imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S+P+2E+M, refacere imprejmuire si organizare executare lucrari

ADRESA INVESTITIE
 Strada Agnita, nr.12-14, sector 6,Bucuresti

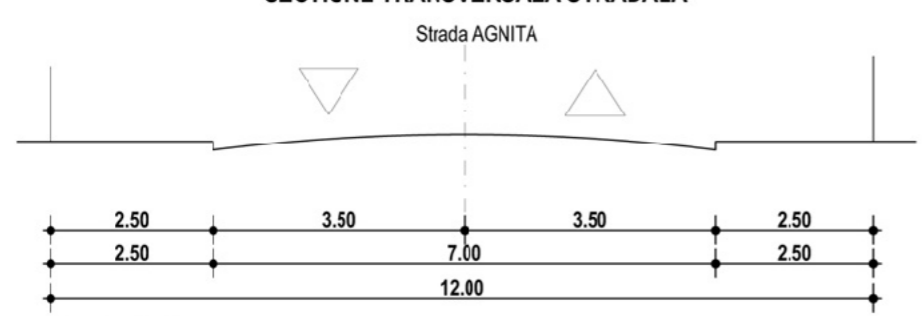
DATA - 24.07.2024 FAZA - P.U.D.

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA

SCARA 1:500 PLANSA Nr. U04

Prezenta plansa este protejata ce legea dreptului de autor. Este interzisa copierea, multiplicarea si imprumutarea plansei fara aprobarea scrisa a SC SIARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN SRL

SECTIUNE TRANSVERSALA STRADALA



Profil A-A

BILANT TERITORIAL

	Existen	Propus
suprafata teren	600mp	
suprafata construita la sol	50,00 mp	270,00 mp
suprafata desfasurata	50,00 mp	942,00 mp
suprafata spatii verzi	550,0 mp	120 mp (20%)
suprafata circulatii si terase	0 mp	210,0mp (35%)
locuri parcare	0 locuri	2 locuri

INDICATORI URBANISTICI

	Conform P.U.Z. sector 6	Existen	Propus
Subzona functionala	L1a	L1a	L1a
POT	45% max	8.3%	45%
CUT	CUT max pentru inaltime P+2E+M= 1.57mp.ADC/mp.teren	0.08	1.57
H cornisa	11 m (P+2)	5 m	11,00m S+P+2E 14,90m S+P+2E+M
Rh max	P+2E+M	P	S+P+2E+M





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Agnita, nr.12-14, sector 6, Bucuresti

**ILUSTRARE DE TEMA
MONTAJ FOTO**



PROIECTANT

S.C.SIARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

C.U.I.43040467; REG. J40/115110/14.09.2020
adresa: Str.Popa Petre,nr.42.EI 1.ap2.sec2,Bucuresti
tel: 0727554584 ;e-mail : ionflondor@yahoo.co.uk

BENEFICIAR

S.C.ECO GEODRUM S.R.L.

Str.Smochinului, nr.13, sector 1, Bucuresti

SEF PROIECT

Arh. Ion Flondor

PROIECTAT/ DESENAT

Arh. Ion Flondor

NUMAR PROIECT - 01 / 25.01.2024

DENUMIRE PROIECT

Desfiintare constructie C1 si construire imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S+P+2E+M, refacere imprejmuire si organizare executare lucrari

ADRESA INVESTITIE

Strada Agnita, nr.12-14, sector 6,Bucuresti

DATA - 24.07.2024

FAZA - P.U.D.

DENUMIRE PLANSA

ILUSTRARE DE TEMA

SCARA 1:500

PLANSA Nr. U07

Prezenta plansa este protejata de legea dreptului de autor. Este interzisa copierea, multiplicarea si imprumutarea plansei fara aprobarea scrisa a SC SIARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN SRL

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 445/16A din 07.05 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcție C1 și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2E+M, refacere împrejurime și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ECO GEODRUM S.R.L. reprezentată de** [redacted] cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1 , cod poștal , str. bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 25536 din 08.04.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , str. **Agnita** nr. 12-14, 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 Bîrzu Loredana sub nr. 1762/30.06.2022, S.C. ECO GEODRUM S.R.L. deține teren în suprafață de 600 mp - număr cadastral 241047, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe str. Agnita.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241047 cu Încheierea nr. 74988/01.07.2022 (convenție, notare interdicții de înstrăinare pentru o perioadă de 5 ani de la data dobândirii imobilului și grevare cu alte sarcini pe întreaga durată a finanțării în favoarea STATULUI ROMÂN reprezentat prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și RAIFFEISEN BANK S.A.).

Cu Încheierea nr. 79097/02.08.2021 se notează un drept de trecere al utilităților publice în ceea ce privește zona de protecție sanitară în favoarea S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. și a MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.

Cu Încheierea nr. 74988/01.07.2022 se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea STATULUI ROMÂN reprezentat prin MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și RAIFFEISEN BANK S.A.

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 36978/08.04.2024, la capitolul „Date referitoare la construcții” este menționată **construcția anexă parter în suprafață de 50 mp - număr cadastral 241047-C1, ca fiind deținută fără acte.**

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 600 mp.

Se solicită: desființare construcție C1 și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2E+M, refacere împrejurime și organizare executare lucrări.

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

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării putând a fi stabilită prin aviz a S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A..

În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alci pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații), nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

După expertizarea situației existente se permite desființarea corpului C1 cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate și construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.I., Sector 6 nr. 134/2022 și a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejurirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care 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; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 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 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 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 autorizațiilor de desființare și 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 pentru informare actualizat la zi; acord proprietari clădiri cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protecția acestora;
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. Rețele Electrice Muntenia S.A.

acord deținător drept de ipotecă

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

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire;

expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 13,00 lei, conform O.P. nr. - din 08.04.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.05.2024

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

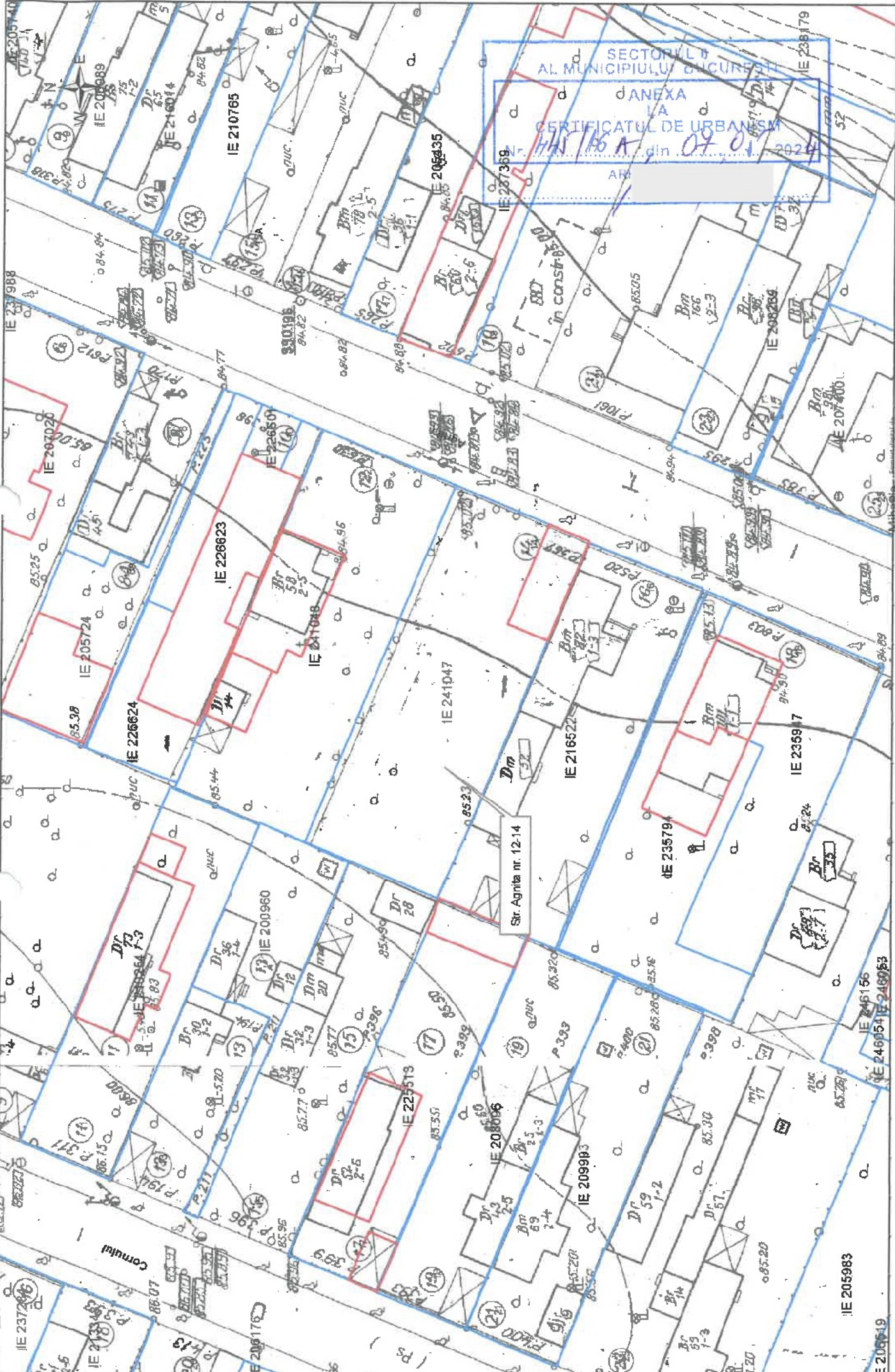
L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 25536 din 08.04.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Agnita nr. 12-14, sector 4, Bucuresti

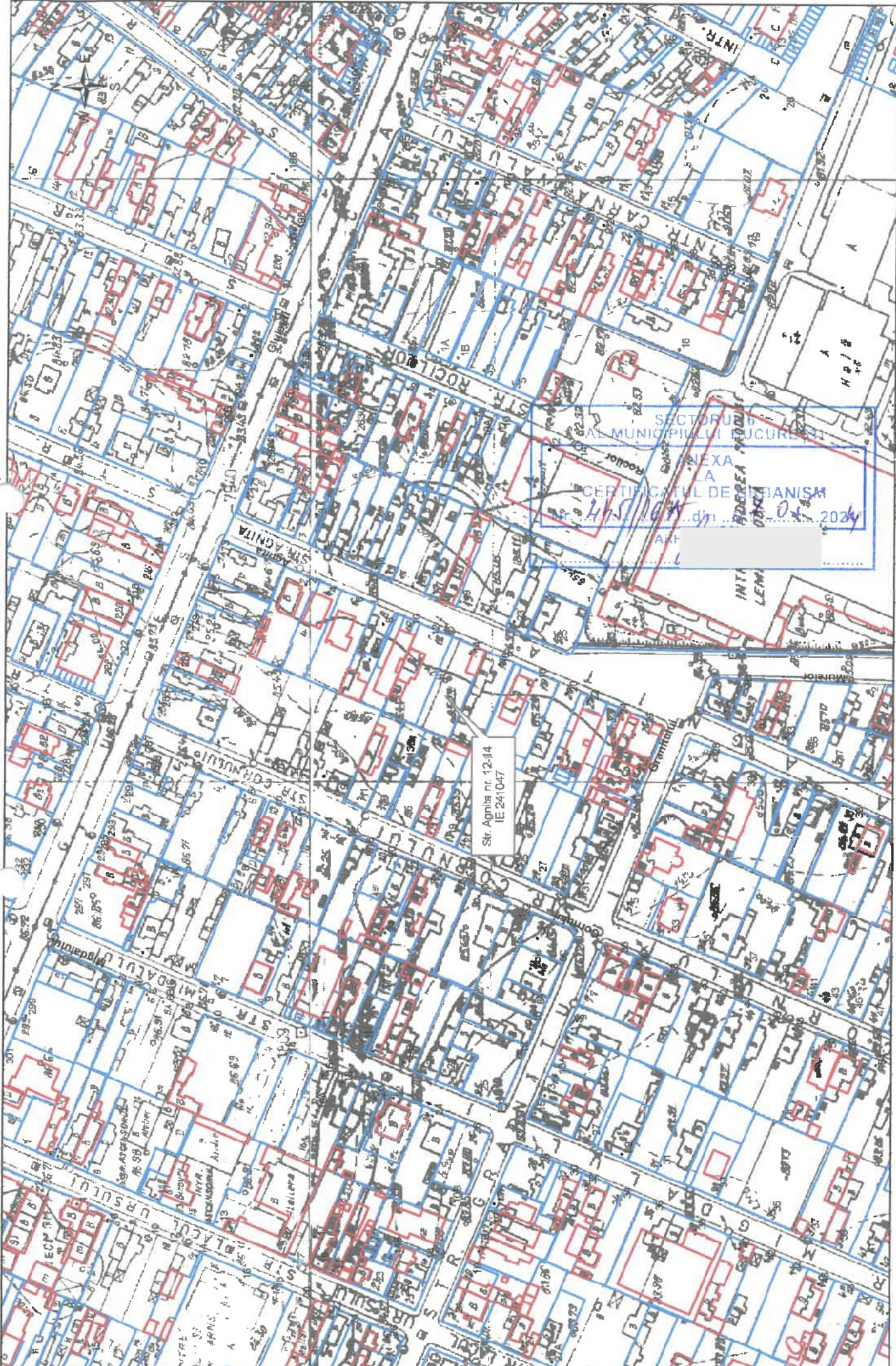


documentatii cadastrale avizate
constituții introduse în sistemul integrat de cadastrul carte funciara

Septimia
Radu

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Agnita nr. 12-14, sector 6, Bucuresti



documentati cadastrale vizate
constituiti intrupose in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaiela Septimia Radu
Mihaiela Septimia Radu
Date obtinute de la S.C. C.A. Bucuresti

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaiela Radu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desființare construcție C1 și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2^E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări

Str. Agnita ,nr.12-14, sector 6, București

Beneficiar : S.C. ECO GEODRUM S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire lucrare:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desființare construcție C1 și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2^E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări

Str. Agnita ,nr.12-14, sector 6, București

2. PR.NR. 01 / 2024

3. Beneficiar: **S.C.ECO GEODRUM S.R.L.**

4. Proiectant : **S.C.Siarh proiectare arhitectura si design**
CUI 43040467
Str. Popa Petre, nr.42,et2,ap 2,sector 2,București
e-mail : ionflondor@yahoo.co.uk

Proiectant :
S.C.Siarh proiectare arhitectura si design
Arh. Ion Mihai Flondor

Beneficiar:
S.C.ECO GEODRUM S.R.L.

BORDEROU:

1. FOAIE DE CAPĂT
2. BORDEROU
3. MEMORIU TEHNIC

U01 - Încadrarea în zonă P.U.Z.coordonator sector 6	sc. 1 / 10000
U02 - Plan amplasare în zona	sc. 1/2000
U03 - Existent / Zonificare Funcțională	sc. 1 / 500
U04 - Reglementări urbanistice/ Zonificare funcțională	sc. 1 / 500
U05 - Reglementări regim juridic	sc. 1 / 500

Intocmit:

Arh. Ion Mhai Flondor

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE

Denumirea proiectului : Desființare construcție C1 și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+2^E+M,refacere împrejmuire și organizare executare lucrari

Adresa : Str. Agnita,nr.12-14,sector 6, București

Beneficiar : S.C. ECO GEODRUM S.R.L.

Faza de proiectare : PUD – Plan Urbanistic de Detaliu

Proiectant general : S.C.Siarh proiectare arhitectura si design

Proiectant specialitate :S.C.Siarh proiectare arhitectura si design

Data elaborarii : 24.07.2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație stabilește reglementările referitoare la amplasarea construcțiilor și amenajărilor, retragerile față de vecinătăți, înălțimea maximă a construcțiilor propuse.Obiectivul lucrării este realizarea P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) în vederea definitivării amplasamentului pentru obținerea autorizației de construire pentru imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înalțime S+P+2^E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat se află în zona București și este situat pe Str. Agnita nr. 12-14,sector 6.Parcela studiată , având suprafața de 600mp, are formă regulată (dimensiuni aproximative 15m x 40m). Pe teren se află o constructie cu funcțiunea de construcții anexă, cu suprafața construită de 50mp cu acces carosabil pe latura de Sud-Est , din strada Agnita.Pe celelalte laturi se învecinează după cum urmează : la Nord-Est cu teren proprietate privată având nr.cadastral 241048; la Nord-Vest cu teren proprietate privată având nr.cadastral 200960 și teren cu adresa str.Cornului nr.15; la Sud-Vest cu teren proprietate privata,având nr.cadastral 216522.

Terenul studiat, este situat în intravilanul Municipiului București, și se află în proprietatea ECO GEODRUM S.R.L. conform contract de vânzare autentificat sub nr.1762/30.06.2022 de Societatea Profesională Notarială“ BÎRZU si Asociații“, conform extras de carte funciara pentru informare obtinut în baza cererii nr.73422/27.06.2022, înscris in cartea funciara nr.241047 avand nr.cadastral 241047 si construcție cu nr.cad.241047-C1.

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE

Realizarea obiectivelor propuse este justificată de următoarele puncte de vedere:

a. Încadrare în P.U.G. București

Conform P.U.G. București, terenul se încadrează :

- L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în afara perimetrelor de protecție.

b. Încadrare în P.U.Z. Coordonator Sector 6 – București

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 – București terenul se încadrează

- L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional / spontan.

Terenul nu se află amplasat în zonele construite protejate și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București , anexa la Ordinul MC nr.2828/2015, nu este situat în zona de protecție a monumentului istoric cuprins in Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexa la Ordinul MC nr.2828/2015.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării putând a fi stabilită prin aviz a S.C.Apa Nova București S.A.În zona de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C.Apa Nova București S.A. , spații verzi înierbate,arbuști ornamentali mici,alei pietonale neasfaltate / nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații), nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive / provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apa sau la colectoarele principale de canalizare.

Principalele reglementari - **subzona L1a:**

utilizări 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 conditionari:

- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea sa nu fie o falsa mansardare ci sa se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă pana la 45 grade;suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze trasporturi 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;
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafată desfășurată peste 250mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.
- Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ,culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentatii P.U.D. (dupa caz);
- Construcții provizorii de orice natura inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

utilizări interzise:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC,generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poloare;
- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat(vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicole mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- Anexe de creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Înălțimea maxima admisibilă a clădirilor:

- Înălțimea maxima a clădirilor va fi P+2 niveluri (11.00m)
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită:
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria I-a și a-II-a;
- Se admit depășiri de 1.00-2.00 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- P.O.T.maxim =45%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim pentru înalțimi P+1=0.9mp. ADC/mp teren
- C.U.T. maxim pentru înalțimi de P+2=1.3mp ADC/mp teren
- În cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea cu maxim 60% din A.C.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D. (SURSE DE DOCUMENTARE)

Pentru elaborarea acestui P.U.D. au fost consultate sau au fost elaborate următoarele documentații:

- Documentatii de urbanism existente:
 - P.U.G. Municipiul București
 - P.U.Z.Coordonator Sector 6

▪ Studii de fundamentare elaborate în cadrul prezentei documentații:

- Documentație topografică
- Studiu geotehnic

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul ce face obiectul studiului face parte din cadrul construit al Municipiului București, sector 6.

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul de pe strada Agnita nr.12-14 are acces carosabil dinspre strada Agnita.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ , LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul studiat se află în zona București și este situat pe Str. Agnita nr. 12-14,sector 6.Parcela studiată , având suprafața de 600mp, are forma regulata (dimensiuni aproximative 15m x 40m).Pe teren se afla construită o constructie anexa cu suprafața construită de 50mp având nr.cad 241047-C1 cu situația juridică « fără acte ».

Pe celelalte laturi se învecinează după cum urmează :

- Nord-Est cu teren proprietate privată având nr.cadastral 241048;
- Nord-Vest cu teren proprietate privată având nr.cadastral 200960 și teren cu adresa str.Cornului nr.15;
- Sud-Vest cu teren proprietate privată,având nr.cadastral 216522 ;
- Sud – Est strada Agnita ;

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Bilanț urbanistic existent:

S. teren = 600mp

Regim de înălțime = Parter

Sc existentă= 50mp

Scd existentă= 50mp

P.O.T. existent= 8.3%

C.U.T. existent= 0.08

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITETURAL URBANISTIC

Zona este construită cu imobile tip locuință individuală și local colective.Pe terenurile libere de construcții se propun noi dezvoltări.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au în principiu caracter rezidențial.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE

Atât proprietatea care a generat P.U.D. -ul cât și celelalte proprietăți învecinate au caracter privat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Amplasamentul studiat este situat pe un teren ce aparține de marea unitate morfologică denumită Câmpia Română și anume din unitatea morfologică de al doilea rang Câmpul Vlăsiei, subunitatea Câmpul Cotroceni.

Din punct de vedere geologic amplasamentul se află în perimetrul mării unități denumită "Platforma Moesică" care reprezintă fundamentul cutat, aflat sub 2000 m adâncime și pe care s-au depus depozitele argilo-nisipoase și loessoide ce alcătuiesc "cuvertura sedimentară".

Conform zonării *topoclimatice* amplasamentul studiat se încadrează într-un sector de climă continentală cu nuanțe de excesivitate ce aparține etajului climatic de câmpie (0 ... 200 m), cu caracter moderat, topoclimatul complex de câmpie, district climă de silvostepa.

Topoclimatul complex specific zonei (zonă 60: Câmpia Românați - Vlăsia) se caracterizează prin următoarele elemente specifice: temperatura medie anuală 10 .. . 11°C , temperatura medie ianuarie (februarie) - 3 ... -4 °c, iulie (august) > 22 °C, amplitudine medie anuală 25 ... 26 °c, zile cu îngheț < 100 >, zile tropicale < 50 >, perioada fără îngheț < 200 >zile, precipitații medii anuale 500 ... 600 mm, zile cu strat de zapadă > 50, umiditatea relativă în iulie < 56 %, zile senine 60...70, direcția dominantă a vânturilor locale este NE-SV.

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare:

Pe amplasament, în limita adâncimii de 10.00 m a fost evidențiată următoarea structură litologică:

- 0.00 - 0.50 m = 0.50 m - umpluturi formate din argilă colmatată, cu resturi vegetale.
- 0.50 - 2.20 m = 1. 70 m - argilă nisipoasă cafenie, cu diseminări calcaroase, umedă, plastic virtuoasă.
- 2.20 - 2.60 m = 0.40 m - argilă nisipoasă galbuie (lentilă).
- 2.60 - 10.00 m = 7.40 m - nisip galbui închis și galbui, mediu la mare, în amestec cu pietriș mic - mediu, umezit la saturat sub nivelul hidrostatic, mediu îndesat.

Categoria geotehnică 2 ⇒ Risc geotehnic moderat

Presiunea conventională de bază și de calcul:

Conform STAS 3300/2-85, presiunea conventională de bază pentru adâncimea de fundare de 2,00 m și lățimea tălpii fundației de 1,00 m, pentru complexul coeziv din amplasament este:

$P_{conv.} = 220 \text{ kPa}$. pentru complexul argilos din intervalul 0.50-2.60m

Pconv.= 200 kPa. pentru complexul nisipos din intervalul 2.60-10.00m

Recomandări privind condițiile de fundare:

Ținând cont de acest aspect, tipul de fundare recomandat este fundarea directă pe radier general, pe pernă de balast compactat, adâncimea de execuție a gropii de fundare fiind de 3.00 m.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu este cazul

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Stratul acvifer zonal este caracterizat prin hidroizobată situată la 5 - 10 m. La data execuției forajului geotehnic în limita adâncimii de 10.00 m a fost deschis un prim nivel al apei subterane stabilizat la adâncimea NHst = 6.90 m.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Amplasamentul studiat, situat în str. Agnita Nr. 12 - 14, Sector 6, București este încadrat din punct de vedere seismic în zona de macroseismicitate I = 81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93 (Fig. 3.1.1).

Conform Ordinului MDRAP nr. 2465/08.08.2013, "Codul de Proiectare Seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P100-1/2013 (publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 558 bis/03.09.2013), a intrat în vigoare din data de 01.01.2014 și a înlocuit Codul de Proiectare Seismica P100-1/2006.

Prevederile P100-1 /2013 sunt valabile la proiectarea seismică a construcțiilor noi și a construcțiilor cu structuri similare acestora (conform Art. 2 din Codul P100-1 /2013), în timp ce la evaluarea seismică a construcțiilor existente se utilizează în continuare Codul P100-1/2006 (conform Art. 3 din Codul P100-1/2013).

După Normativul P100-1/2013, amplasamentul se află situat într-o zonă care se caracterizează prin următoarele valori:

- accelerația orizontală a terenului pentru proiectare (valoarea de varf PGA): $a_9 = 0,30$ g, pentru un interval mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 ani (Fig. 3.4 - Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_9 cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani);
- perioada de control (colț) pentru proiectare: $T_c = 1,6$ sec [Fig. 3.1.5 - Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns].

Se evidențiază faptul că și pentru cutremurele din 1940, 1977 și 1986 care s-au produs în zona Vrancea, intensitățile în amplasament au fost mari: IA= 7,8 MSK (1940), IA = 7, 7 MSK (1977), respectiv IA= 7,2 MSK (1986).

Analiza condițiilor geologice și hidrogeologice din zonă conduc la ipoteza că, local, pot exista condiții de amplificare semnificativă în timpul cutremurelor puternice care se produc în zona Vrancea, estimându-se că intensitatea maximă posibilă în amplasamentul studiat poate fi: IA = 8,5 (MSK). În concluzie, pe baza datelor prezentate și utilizând relațiile Trifunac et Brady (1975), Murphy et O'Brien (1977), D. Lungu și alții (1996), se pot recomanda următoarele valori maxime ale accelerațiilor (aH) de calcul pentru diferite intervale medii de recurență (IMR):

- Pentru cutremurul de bază de proiectare (OBE = DBE); IMR=100 ani (conform P 100- 1/2006): IA = 8,0 (MSK), careia îi corespunde pentru componența medie orizontală $a_{Hmed} = 259 \text{ cm/s}^2$ (0,26 g);

- Pentru cutremurul de bază de proiectare (QBE = DBE); IMR=225 ani (conform P 100-1/2013): IA = 8,2 (MSK), careia îi corespunde pentru componența medie orizontală $a_{Hrned} = 298 \text{ cm/s}^2$ (0,30 g);

- Pentru cutremurul de evaluare a siguranței (SEE= MCE); IMR = 475 ani (conform P 100- 1/2013): IA = 8,5 (MSK), careia îi corespunde pentru componența medie orizontală $a_{Hmed} = 366 \text{ cm/s}^2$ (0,37 g).

Pentru accelerația componentei verticale se recomandă 2/3 din valoarea accelerației maxime orizontale ($a_v = 2/3 a_H$)-

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

- Loturile existente se desfășoară în principal pe adâncime;
- Aliniamentul la stradă este clar definit , construcțiile având retrageri diferite;
- Volumetriile construcțiilor învecinate variază ca tipologie, cele mai vechi fiind cu un regim scăzut de înălțime, cele noi cu un regim mai ridicat.(înălțime maximă în zona P+2E+M)

- În principal construcțiile vechi au structura de rezistență din zidărie cele noi cadre de beton și închideri cu zidărie.

- Fondul construit este în dezvoltare, pe terenurile libere și pe cele care sunt construcții care nu mai corespund standardelor actuale sunt în desfășurare proiecte de refaceri sau clădiri noi rezidențiale.

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ

Zona este echipată cu rețele de apă, canalizare, electricitate si gaz natural.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune construirea unui imobil cu funcțiune de locuință individuală cu regim de înălțime propus S+P+2E+M, refacere împrejmuire și organizare executare lucrări. Investiția propusă prin P.U.D. se încadrează în tendințele de evoluție ale zonei. Propunerea va respecta reglementările privind P.O.T. și C.U.T ale subzonei L1a.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul propus va avea funcțiunea de locuință individuală unifamilială. Se dorește integrarea propunerii în contextul existent. Construirea clădirii în raport cu aliniamentul va fi retrasă la limita zonei de protecție a apeductului, (aproximativ 5.75m de la aliniament). Clădirea se va amplasa alipită de calcanul de pe latura de Sud-Vest a terenului.

Volumul propus este unul simplu având logii și balcoane pe partea de Nord -Est la etajele 1 și 2, respectându-se retragerea față de limitele de proprietate. Mansarda propusă va avea o formă dinamică pentru a ajuta la funcționarea tehnologiilor alternative (montare panouri fotovoltaice).

Din punct de vedere constructiv, imobilul se va executa cu materiale de calitate în conformitate cu normele impuse de caracteristicile funcțiunii.

Fațada va ține cont de elementele caracteristice zonei urmând să creeze o imagine omogenă a fondului construit.

Scurgerea apelor pluviale, organizarea de șantier și parcare se vor amenaja în interiorul proprietății.

4.3 RELAȚIA CU VECINĂȚILE

Raportare față de alinierea existentă:

- Clădirea se va alinia conform retragerilor impuse de echipamentele edilitare majore – apeduct și de zona de protecție a acestora.

Raportare față de aliniamentul existent:

- Clădirea se va retrage de la aliniament conform retragerilor impuse de echipamentele edilitare majore – apeduct și de zona de protecție a acestora. Retragerile față de limitele de proprietate:

NORD-EST – 5.60m față de limita de proprietate

NORD-VEST – 5.60 față de limita de proprietate

SUD- VEST – alipită la calcan

SUD-EST – 5.75 de la aliniament

Accesul pe teren atat auto cât și pietonal se va face din strada Agnita.

4.4. BILANT URBANISTIC -PROPUNERE

S teren = 600mp

Sc max propusă = 270mp

Scd max propusă = 942mp

P.O.T. max propus = 45%

C.U.T. max propus = 1.57

Regim de înaltime (maxim)

Clădirea propusă va avea înaltime maximă pentru zonele de S+P+2E de 11.00m iar pentru zona de mansardă înaltime maxima de 14.90m.

Rh = S+P+2E+M

Spații verzi și zone de circulații și terase

Se va evita mineralizarea excesivă a amplasamentului, suprafețele neconstruite și neocupate cu circulații, accese și trotuare de gardă, vor fi plantate cu gazon și arbori. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Se va respecta procentul de spații verzi propus prin P.U.Z.Coordonator Sector 6 de 20% - 120mp. Se propune și realizarea unei terase săpate la nivelul subsolului pe zona din spate a terenului, pentru o mai buna funcționare a spațiilor tehnice propuse în subsol.

Asigurarea locurilor de parcare

Parcela are acces din circulația carosabilă publică existentă – strada Agnita. Necesarul de locuri conform HCGMB 66/2006 va fi asigurat în interiorul parcelei, in afara circulațiilor publice. Nr. de locuri propuse - 2

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Se propune racordarea construcțiilor la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

Alimentare cu energie electrică – branșare la rețeaua publică de utilități

Alimentare cu apa - branșare la rețeaua publică de utilități

Evacuarea apelor uzate - branșare la rețeaua publică de utilități

Alimentare cu gaze naturale - branșare la rețeaua publică de utilități

Preparare apă caldă menajeră și agent termic – centrala proprie și sisteme alternative

4.6. PROTECȚIA MEDIULUI

4.6.1. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

După realizarea investițiilor propuse pe amplasamentul studiat, suprafața destinată spațiilor plantate va fi de minim 120mp = 20%.

4.6.2 Impactul investiției asupra mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în :

- Impact ce are loc în timpul construcției
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați:

- Poluarea aerului

Data fiind funcțiunea propusă, aceasta nu va genera un trafic intens sau alți poluanți atmosferici

- Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrarile din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

- Poluarea solului

- poluarea cu ape uzate menajere: – construcția propusă va fi branșată la rețeaua de canalizare

- Deșeurile

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele, depozitate pe o platformă betonată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate în baza unui contract de prestări servicii.

5. CONCLUZII

- Cerințe ale temei:

Pe terenul studiat au fost stabilite:

- condițiile de amplasare (construire) a unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+2E+M împreună cu amenajările aferente și refcerea împrejmuii ce corespund solicitării beneficiarului și a condițiilor impuse de legislația în vigoare.
- Măsuri în continuare

În vederea realizării investiției se consideră necesar:

- realizarea proiectului de autorizare a demolării construcției existente din incinta (nr.carte funciara 241047-C1) și autorizare de construire pentru clădirea nou propusă, împrejmuire și amenajări aferente.



Intocmit: Arh. Ion Mihai Flondor

