

# P.U.D.

# REMODELARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE LOCUINTA EXISTENTA REZULTAND LOCUINTA P+2E STR. RASARITULUI NR. 57D, SECTOR 6

## REGLEMENTARI URBANISTICE

**BILANT SUPRAFETE : ARIE TEREN** 168,0mp

A.C. EXISTENTA	38,0mp
A.D.C. EXISTENTA	38,0mp
A.C. PROPUSA (maxim)	75,0mp
A.D.C. PROPUSA	225,0mp
REGIM DE INALTIME	P+2E

P.O.T.	existent	maxim admis	propus
C.U.T.	22,6%	45,0%	44,6%
	0,23	1,3+0,5 (parcela colt)	1,34

2 locuri de parcare (cf. art. 5.1.2. HCGMB 66/2006)

**REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500**

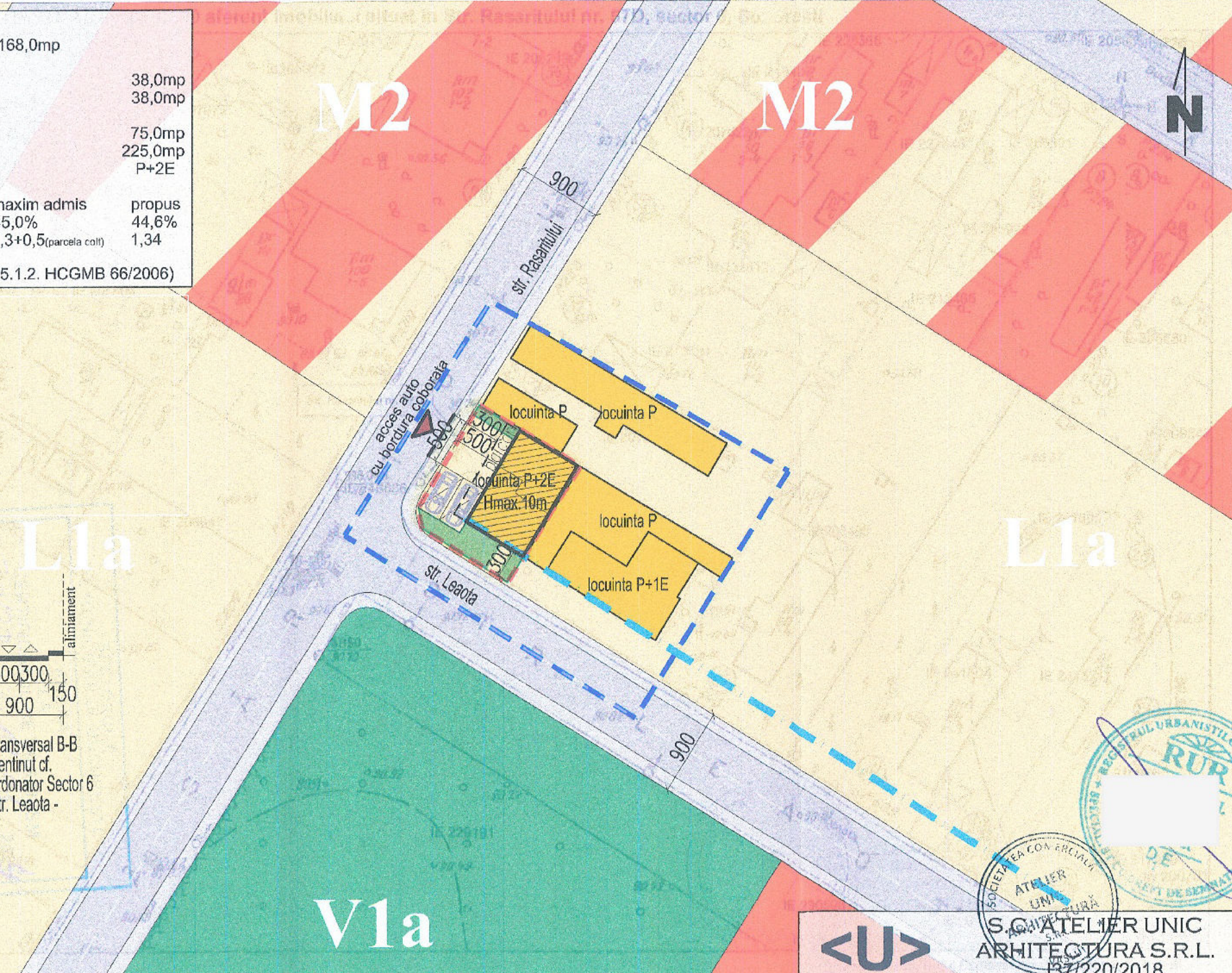
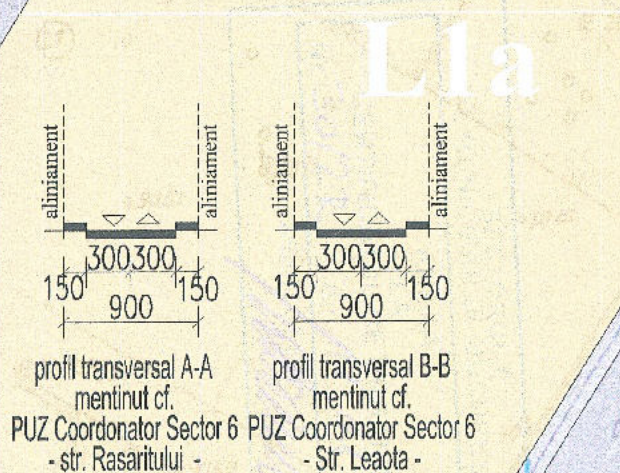
**LIMITE:**

**FUNCTIUNI:**

**CIRCULATII:**

**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA**

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafata construita (Sc)	75.6	38.0	37.0	75.0
Suprafata desfășurată (Sd)	302.4	38.0	187.0	225.0
P.O.T.	45%	22.6	22.0	44.6
C.U.T.	1.3+0.5 (parcela colt)	0.23	1.11	1.34
Rh maxim	P+2E	P	2E	P+2E
H cornişă / atic	nereglementata	3	7	10
H max (m)	10m	5.0	5.0	10
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	20	0	20
Spații verzi pe sol natural (mp)	35mp	35	0	35
Suprafata totală spații verzi (%)	20%	20	0	20
Suprafata totală spații verzi (mp)	33.6mp	33.6	0	33.6
Nr. unități locative estimate	nereglementat	1	0	1
Nr. locuri de parcare estimate	cf. HCGMB 66/2006	1	1	2

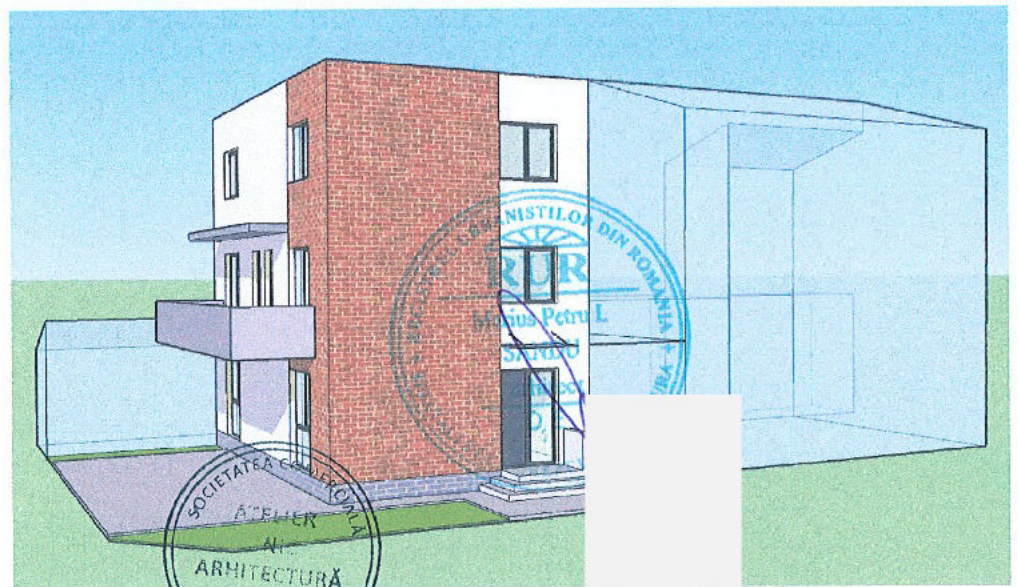
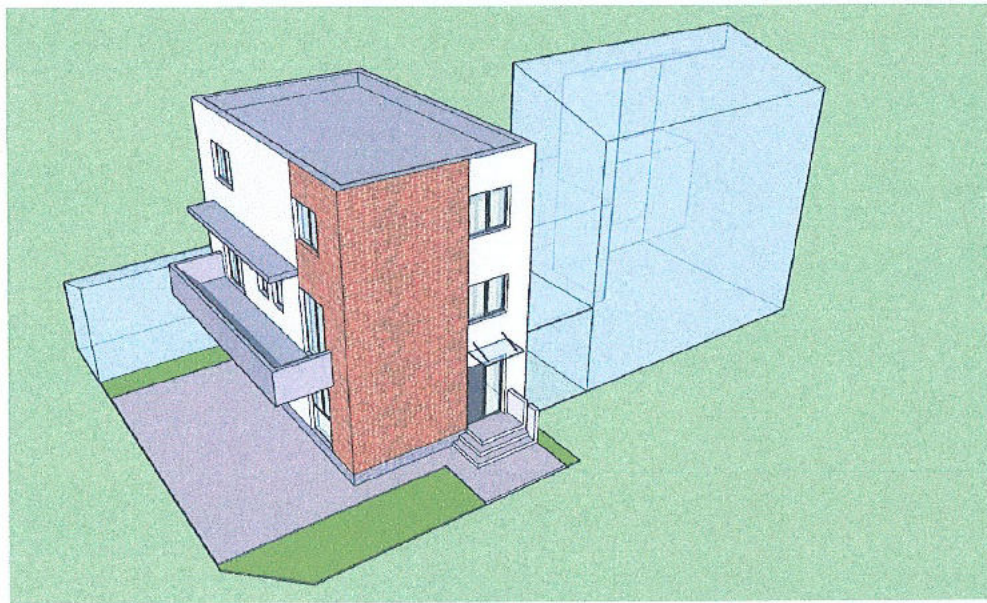
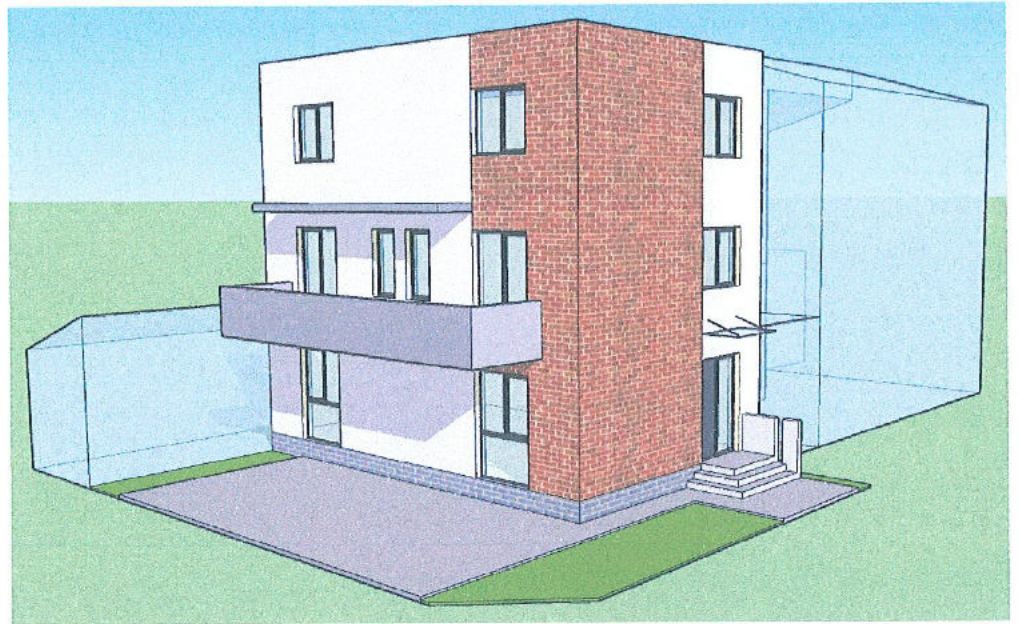



In conformitate cu prevederile HCGMB 66/2006 se vor asigura minim doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta in suprafata construita mai mare de 100mp. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta, la nivelul terenului.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Beneficiari:	Proiect nr. 137-2024
	Sef proiect		1/500	Sursa finantare: FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA	
	Proiectat		Data	Titlu proiect: REMODELARE, SUPRAETAJARE SI EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE, STRADA RASARITULUI, NR. 57E, SECTOR 6, BUCURESTI	
	Desenat		12.2024	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	
					Faza P.U.D.
					Planșă U2.0

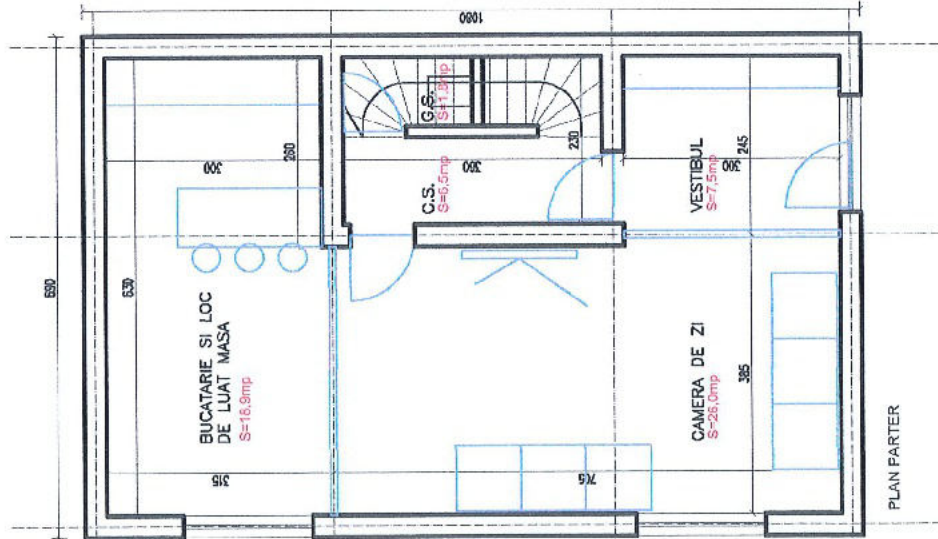
NOTA: REAMBULAREA S-A FACUT DECALCAND IMAGINILE DIN SATELIT ACTUALIZATE AN 2023 COROBORAT CU RIDICAREA TOPOGRAFICA.



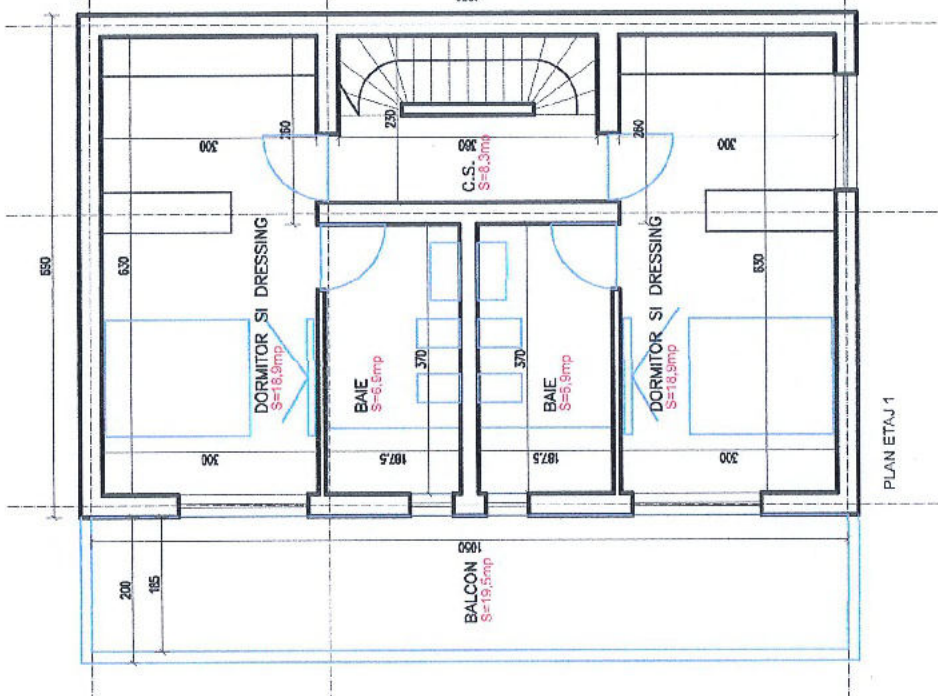


 <b>S.C. ATELIER UNIC</b> <b>ARHITECTURA S.R.L.</b> J37/220/2018			Beneficiari:		Proiect nr. 137-2024		
			Sursa finantare: FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/-	Titlu proiect REMODELARE, SUPRAETAJARE SI EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E, REFACERE IMPREJUMIRE, STRADA RASARITULUI, NR. 57E, SECTOR 6, BUCURESTI		Faza P.U.D.	
Sef proiect	arh.M.Sandu			Data 12.2024	Titlu plansa: POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA		Plansa U5.1
Proiectat	arh.I.R.Badanac						
Desenat	arh.I.R.Badanac						

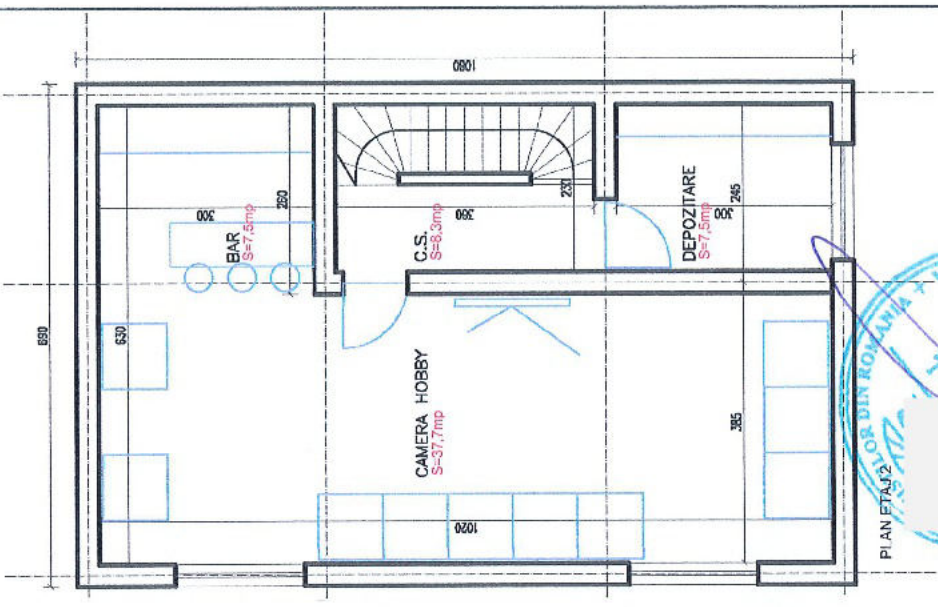




PLAN PARTER



PLAN ETAJ 1



PLAN ETAJ 2

	<b>S.C. ATELIER UNIC</b> <b>ARHITECTURA S.R.L.</b> <b>REGISTRU NR. JB 7/220/2018</b>		<b>Beneficiari:</b> [Redacted]	<b>Proiect nr.</b> 137-2024
	<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b> SEMNATURA *	<b>Sursa finantare:</b> FONDURI PRIVATE PERSOANA FIZICA	<b>Faza</b> P.U.D.
<b>Sef proiect</b> arh.M.Sandu	<b>Scara</b> 1/-	<b>Titlu proiect</b> REMODELARE SUPRAETAJARE SI EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIARA P+2E, REFACERE IMPREJMUIRE, STRADA RASARITULUI, NR. 57E, SECTOR 6, BUCURESTI		<b>Titlu plansa:</b> POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA U5.2
<b>Proiectat</b> arh.I.R.Badanac	<b>Data</b> 12.2024			
<b>Desenat</b> arh.I.R.Badanac				



SC ATELIER UNIC ARHITECTURA SRL  
CUI 39047270 | J37/220/2018 | TRESTIANA 19 | GRIVITA | VASLUI  
IBAN: RO 90 CE CE B0 00 30 RO NO 03 50 35 | CEC BANK BARLAD  
EMAIL: ATELIERUNICARHITECTURA@GMAIL.COM | TEL: (40) 0721634318

---

**P.U.D.**

---

**REMODELARE, SUPRAETAJARE SI EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA,  
REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E**

---

Amplasament:

Strada Rasaritului, nr. 57E, sector 6, Bucuresti

Proprietar:

SC Atelier Unic Arhitectura SRL

Proiectant:







## 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 mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.1.
10. Plan posibilitati de mobilare urbanistica	scara -	plansa U5.2.

Intocmit,

Arh. Iuliana-Raluca Badanac

Sef proiect.

Arh. Urb. Marius Sandu

decembrie 2024



## MEMORIU GENERAL P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - Felul construcției | remodelare, supraetajare și extindere locuința existentă, rezultând locuința unifamilială P+2E |
| - Amplasament        | Strada Rasaritului, nr. 57E, sector 6, București   |
| - Beneficiar         |  |
| - Suprafața teren    | 168,00mp   |
| - Număr proiect      | 137/ 2024  |
| - Faza de proiectare | Plan Urbanistic de Detaliu   |
| - Proiectant         | SC Atelier Unic Arhitectura SRL, tel: 0729 23 75 19<br>badanac.raluca@gmail.com                |
| - Date elaborării    | decembrie 2024   |

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, în vederea realizării unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime Parter și 2 Etaje. Documentația are la bază Certificatul de urbanism nr. 30/2R din 11.01.2024 eliberat de Primăria Sectorului 6 a Municipiului București (anexa nr. 1 la memoriul general). Terenul propus în acest scop este situat în Str. Rasaritului, nr. 57E, sector 6, București. Amplasamentul este ocupat de o locuință parter, propusă spre remodelare, extindere și supraetajare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- edificarea locuinței unifamiliale Parter și 2 Etaje;
- sistematizarea verticală a terenului;
- realizare racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
- realizarea racordului la drumul public existent;
- amenajare spații verzi;

### 2. INCADRAREA ÎN ZONA

#### 2.1. DOCUMENTAȚII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Imobilul figurează în 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 zonci rezidențiale;
- scuaruri publice.

##### Utilizări admise cu condiționari

- 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 constructibilitate 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 comunicare

Terenul are deschidere la caile de circulație publică, pe două laturi: una de 12,20m spre str. Rasaritului, și una de 10,44m spre str. Leaota, și este marginit la S-E de proprietatea din str. Leaota nr. 36, spre N-E, de proprietatea din str. Rasaritului nr. 57C. Accesul se realizează din Str. Rasaritului, 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 168,00mp și clădire parter în suprafața de 38,00mp conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 675 din 02.02.2010, autentificat de BNP Mone Gabriela Olga, 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.

<b>ARIE TEREN</b>	<b>168,00mp</b>
<b>A.C. EXISTENTA</b>	<b>38,0mp</b>
<b>A.D.C. EXISTENTA</b>	<b>38,0mp</b>

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 PUD, 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.

Construcția propusă va fi bransată la următoarele utilități existente în zona:

- energie electrică
- apă
- 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. Rasaritului, nr. 57E, sector 6, Bucuresti. Obiectivul propus este construirea unei locuinte unifamiliale, rezultand o constructie cu regim de inaltime Parter si 2 Etaje.

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 :  $ag=0.3g$ ,  $Tc=1.6s$ ,

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 este amplasata pe lot, avand urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate: retrasa 3,0m fata de aliniament Leaota - conform aliniere stradala si retras 5m de la limita de proprietate strada Rasaritului, pe limita de proprietate pe celelalte doua laturi - cuplat la calcane vecine.

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 proprietate strada Rasaritului, pe limita de proprietate pe celelalte doua laturi - cuplat la calcane vecine.



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

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- a. edificarea locuintei unifamiliale Parter si 2 Etaje;
- 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 locuinta unifamiliala.**

**Conform art. 5.1.2. al HCGMB nr. 66/2006, pentru functiunea de locuinta in suprafata desfasurata construita mai mare de 100mp va fi asigurate minim doua locuri de parcare in incinta.** Acestea vor avea o suprafata de pavaj, pe fundație de balast si va fi amplasata pe laterala dreapta a proprietatii, catre strada.

Accesul pe lot se va face din Str. Rasaritului, artera de circulatie de deservire locala, cu doua sensuri cu latime de 3,00m 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 alea 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 si din incintă si 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**

Constructia propusa va fi amplasata retrasa 5,0m de la aliniament str. Rasaritului, 3,0m de la aliniament str. Leaota, respectiv pe limita de proprietate celelalte laturi - alipita la calcane vecine.

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta se vor amenaja doua locuri de parcare la nivelul terenului. Terenul sistematizat va mentine diferenta de nivel existenta. La intrare pe proprietate va fi prevazuta o rigola auto care va prelua apele din precipitatii pe zona de acces.

#### **4.3. Regim de inaltime**

Constructia va avea avea regim de inaltime Parter+2 Etaje. Se vor mentine cotele actuale ale curtii interioare. Cota de calcare a parterului va fi la 0,45m fata de CTA. Inaltimea de nivel este de cca. 3.00m.

Inaltimea la cornisa va fi de circa 9.0m iar la coama de 11.00m, regim de inaltime P+2E.

#### **4.4. Regim de alinierea a constructiilor**

Regimul de aliniere a constructiei va fi dupa cum urmeaza:

- pe latura de Sud\_Vest / Str. Leaota – cladirea este retrasa 3,0m de la aliniament.
- pe latura de Nord\_Vest/ Str. Rasaritului – cladirea este retrasa 5,0m de la aliniament.
- pe latura de Nord\_Est – cladirea se va amplasa pe limita de proprietate, alipit la calcan.
- pe latura de Sud\_Est – cladirea se va amplasa pe limita de proprietate, alipit la calcan.





#### 4.5. Modul de utilizare al terenului

<b>ARIE TEREN</b>	<b>168,00mp</b>
A.C. EXISTENTA	38,0mp
A.D.C. EXISTENTA	38,0mp
<b>REGIM DE INALTIME existent</b>	<b>Parter</b>
A.C. PROPUSA (maxima)	75,0mp
A.D.C. PROPUSA(maxima)	225,0mp
<b>REGIM DE INALTIME propus</b>	<b>P+2E</b>
<b>Procentul de ocupare al terenului</b>	
P.O.T. existent	22,6%
P.O.T. propus	44,6%
<b>Coefficientul de utilizare al terenului</b>	
C.U.T. existent	0,23
C.U.T. propus	1,34

#### 4.5. Bilant teritorial

<b>Suprafata de teren</b>	<b>168,00mp</b>	<b>%, din care:</b>
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>74,70mp</b>	<b>44,6%</b>
<b>CIRCULATII, PLATFORME</b>	<b>59,70mp</b>	<b>35,4%</b>
<b>SPATII VERZI</b>	<b>33,60mp</b>	<b>20,0%</b>

#### 4.6. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulară a dnului [redacted], conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 675 din 02.07.2010, autentificat de BNP Mone Gabriela Olga.

Conform Contractului de Vanzare-Cumparare, intabulat in CF nr. 215417, proprietarul detine imobilul - teren in suprafata de 168,0mp – nr. cadastral 215417.

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. Rasaritului exista un sistem de canalizare Dn 30cm, 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 distributie a gazelor naturale, prin intermediul unui post de reglare – masurare.

### **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 distributie 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 distributie, amplasat in zona de acces principal. Tabloul de distributie se va echipa cu sigurante automate si se va proteja cu cutii cu capac transparent.

Prin intermediul tablourilor de distributie, 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 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. 5.1.2 al H.C.G.M.B. nr. 66/2006, pentru funcțiunea de locuința în suprafața desfasurată construită mai mare de 100mp vor fi asigurate minim două locuri de parcare în incintă. Acestea vor avea o suprafață de pavaj grilă cu ochiurile înierbate, pe fundație de balast și vor fi amplasate pe laterala dreapta a proprietății, către stradă.

Proprietatea nu este afectată de circulații propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, pentru zona vizată fiind prevăzută delimitarea străzii 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 (puștele) 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 deșeurii.

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 si amenajări exterioare**

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

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

Tămplăriile exterioare vor fi din P.V.C. cu geam dublutermodolant. La exterior pereții prezintă tencuieli de stratificate de fatadă pe termosistem din vată minerală bazaltică de 10cm iar învelișul este din tablă tip țigla vopsită 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 și arbuști.

### **6.3. Protecția mediului natural**

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





## 7. MASURI PSI

Constructia va avea gradul II de rezistenta la foc.

La executie se vor respecta prevederile normativului de prevenire si stingere a incendiilor P 118-1999 completat cu P118/2-1013.

Incalzirea spatiilor se va face cu C.T. pe gaz, 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, 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 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;
- PUZ si RLU – 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. ~~Juliana Baluca~~ Badanac



Sef proiect,

Arh. Urb. Marius Sandu

dece





ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 30/2R din 11.01 2024

**ÎN SCOPUL:** remodelare, supraetajare și extindere locuință existentă, rezultând locuință cu regim de înălțime P+1E+2E retras, refacere împrejmuire și bransare utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_ - \_ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **6** , cod poștal \_ - \_ , alea \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_ scara \_\_\_\_\_ etaj \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ , telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. **59265** din **12.12.2023** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , str. **Răsăritului** nr. **57D** , 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-cumpărare autentificat de notarul public Mone Gabriela Olga sub nr. 675/02.07.2010 și a Extrasului de Carte funciară nr. 120638/06.12.2023, \_\_\_\_\_ necăsătorit, deține construcție locuință, număr cadastral 215417-C1 și teren în suprafață de 166 mp, număr cadastral 215417 - număr cadastral vechi 8489/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 57D pe str. Răsăritului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 215417 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 88884) cu Încheierile nr. 288821/05.07.2010 (cumpărare) și nr. 91728/28.09.2023 (notare îndreptare eroare materială mixtă).

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 166 mp.

**Se solicită:** remodelare, supraetajare și extindere locuință existentă, rezultând locuință cu regim de înălțime P+1E+2E retras, refacere împrejmuire și bransare utilități.

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

Imobilul se află în zona fiscală **C**.

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

După expertizarea prealabilă a situației existente de un expert tehnic atestat, se permite remodelarea, extinderea și supraetajarea locuinței unifamiliale existente, rezultând o construcție cu regim final de înălțime P+1E+2E retras, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate, 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, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

**P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren.

**C.U.T.** poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în **T**, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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.

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

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile vor fi opace cu înălțimi de **2,50** metri.

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

Nr. înreg. **59265** din **12.12.2023**



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. 11, alin. (7)** Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

• **Notă (2):** Conform prevederilor **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. 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 ÎNSOTITĂ 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; în cazul în care din expertiză rezultă că este necesară intervenția la fundația construcției/construcțiilor învecinate se va solicita acordul notarial al proprietarului/propietarilor imobilului/imobilelor cu care se cuplează la calcan;  
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.

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:*

x

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;  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 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. MARC [redacted] NTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr.     -     din 12.12.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 15.01.2024

Nr. înreg. 59265 din 12.12.2023



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. 59265 din 12.12.2023



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobily situat in Str. Resaritului nr. 57D, sector 6, Bucuresti



SECTORUL 6  
MUNICIPIULUI BUCURESTI

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 3012R din 11.01.2024  
ARHIT.

O.C.P.I. Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Informant: Mihaela Rantă

documentul cadastral este  
construcție în sistem integrat de cadastru și carte funciara



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 a  nt imobilului situat in Str. Rasaritului nr. 57L  actor 6, Bucuresti



SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 30/27 din 11.01.2024  
PARHI

CCPI Bucuresti, B-dul Expoziției nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Inlocuiri: Mithael; Redu

documentul este disponibil  
în sistemul integrat de cadastru și cartografiere