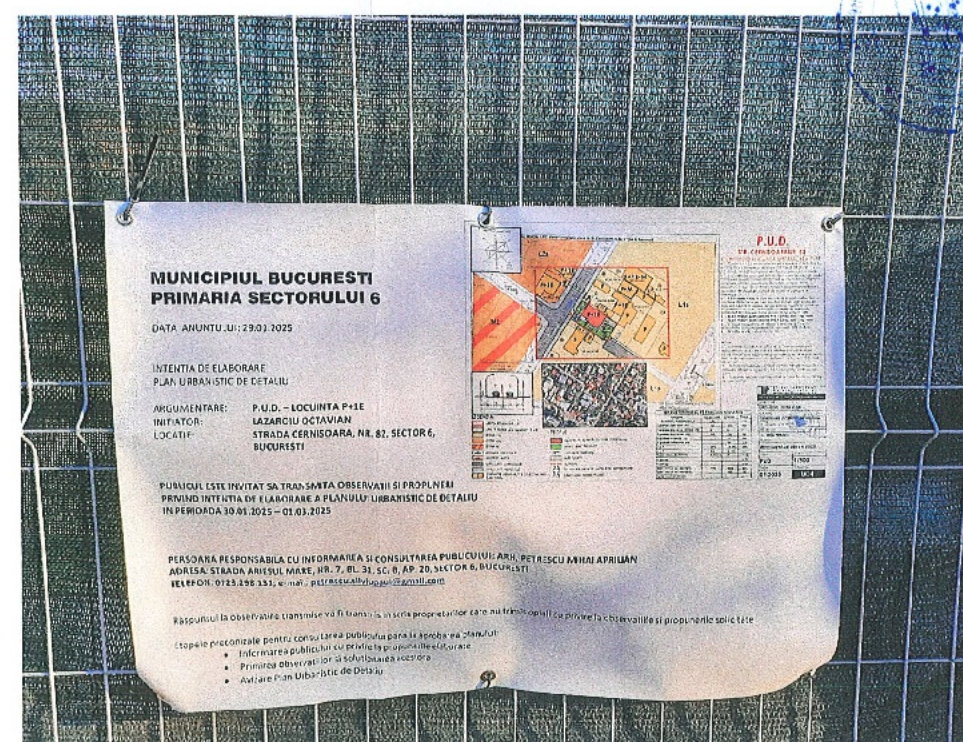


U04

P.U.D.
STR. CERNISOARA NR. 82
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E



PROIECTAT DE ARHITECTURA
MIHAI PETRESCU
TEL: 0723 57 37 99 E-MAIL: petrescu.rivutpaul@gmail.com

BENEFICIAR:

LUCRARE:
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E
Str. Cernisoara, Nr. 82, Sector 6, Bucuresti

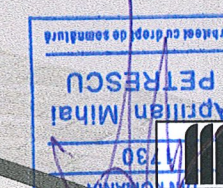
PROIECTAT: SEMNATURA

ARH. MIHAI PETRESCU

PLANSĂ:
DESFASURATA STRADALA
FOTOGRAFII PANOU INFORMARE

FAZA:	SCARA:
PUD	1/500
DATA:	PLANSĂ NR.:
01.2025	U08

P.U.D.
STR. CERNISOARANR. 82
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E



**birou individual
de arhitectura
mihai aprilian petrescu**
TEL: 0783 57 37 49 E-MAIL: petrescu.silviupaul@gmail.com



BENEFICIAR:	
LAZAROIU OCTAVIAN	
LUCRARE:	
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E Str. Cernisoara, Nr. 82, Sector 6, Bucuresti	
PROIECTAT:	SEMINATURA
ARH. MIHAI PETRESCU	
PLANSĂ:	
ILUSTRARE DE TEMA	
FAZA:	SCARA:
PUD	1/500
DATA:	PLANSĂ NR.:
01.2025	U09

LUCRAREA:

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
P+1E

ADRESA:

STR. CERNISOARA NR. 82, SECTOR 6,
BUCURESTI

BENEFICIAR:

P.U.D. STR. CERNISOARA NR. 82

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

Denumire lucrare:	- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E
Regim de înaltime:	- P+1E
Funcțiuni:	- LOCUINTA UNIFAMILIALA;
Adresa:	- Str. CERNISOARA Nr. 82, SECTOR 6, BUCURESTI
Beneficiar:	- [REDACTED]
Faza de proiectare:	- P.U.D.
Contract nr.:	- Lc01/2025
Proiectant general:	- BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MIHAI APRILIAN PETRESCU
Baze de proiectare:	- Certificat de Urbanism nr. 1168/150C din 05.12.2024 - tema proiectare;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. OBIECTUL LUCRARIII :

Prezenta lucrare a fost comandata pentru a determina conditiile de amplasare in teritoriu delimitat a unei cladiri cu functiunea de locuinte colective.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei propuse.
- Incadrarea lor in cadrul construit existent.
- Rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale in zona
- Echiparea cu utilitati

- Circulatia juridica a terenurilor.

2.2. DATE DESPRE AMPLASAMENT

2.1.1. Încadrarea în localitate

Zona studiată este situată în cartierul Militari din București, Sectorul 6, pe Str. Cernisoara Nr. 82.

Beneficiarul prezentei documentații este proprietarul terenului studiat, și dorește realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială având un regim de înălțime de P+1E. Aceasta funcțiune este admisă conform reglementărilor din P.U.Z. al Municipiului București.

1. Din punct de vedere funcțional, parcela din Str. Cernisoara Nr. 82 este flancată (în aria de studiu propusă prin PUD), pe laturile de nord-est, sud-vest și sud-est de terenuri proprietate privată având edificate imobile.

2. Totodată din punct de vedere al regimului juridic, toate respectivele parcele amintite mai sus și care flanchează terenul aflat pe Str. Cernisoara Nr. 82 sunt deținute în proprietate privată de către persoane fizice.

3. Din punct de vedere al dotărilor cu utilități, parcela din Str. Cernisoara Nr. 82 este bransată la rețelele orășenești cu care zona/strada este dotată : rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu gaze naturale, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de telecomunicații/telefonie fixă.

4. Din punct de vedere al circulației aferente parcelei, respectiv din punct de vedere al accesului, în prezent, pe terenul studiat se accede pietonal din str. Cernisoara, terenul fiind împrejmuit cu un gard ce a fost edificat anterior tranzacției prin care actualul proprietar a dobândit terenul și ce va fi înlocuit.

2.1.2. Situația existentă a circulațiilor

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are o suprafață de 300,00 mp. Parcela are ieșire directă la Str. Cernisoara și pe unde se realizează și accesul pietonal. Accesul auto pe parcela se face la momentul actual prin fundatura ce leagă parcela de str. Dezrobirii

2.1.3. Situația juridică a terenurilor

Terenul pentru care s-a elaborat P.U.D.-ul este proprietate particulară a beneficiarului [redacted] și a fost obținut de beneficiar în urma contract de vânzare-cumpărare.

Terenul studiat se află conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 - amplasamentul se încadrează în subzona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de

construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezentand o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si al viabilitatii.

3. SOLUTIA PROPUISA

Pe terenul studiat se va amplasa un imobil cu functiunea de locuinte colective. Conform normelor din P.U.Z. Coordonator Sector 6 în zona **L1a** sunt prevazute urmatoarele reglementari care au trebuit a fi respectate:

Utilizari admise :

(1) Se admit următoarele utilizări funcționale:

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Scuaruri publice

(2) Se admit cu condiționări:

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta pana la 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construita
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250,00 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250,00 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D.
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport – intretinere – in baza P.U.D. aprobat
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de construibilitate si sunt dotate cu retele edilitare,

autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii P.U.D. (dupa caz)

- Constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare

3.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniamentul la Str. Cernisoara este de de 3,00 metri.

3.2. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- viitoarea cladire va avea urmatoarele retrageri:

Nord-Vest:	Str. Cernisoara:	3,00 ml
Nord-Est:	proprietate privata:	0.00 ml
Sud-Est:	proprietate privata:	9.04 ml
Sud-Vest:	proprietate privata:	3.50 ml

3.3. Circulatii si accese

Se propun urmatoarele solutii:

Atat accesul auto cat si cel pietonal în incinta se vor face din Str. Cernisoara iar parcare se va efectua în incinta imobilului pe cele doua locuri amenajate.

Se va pastra totodata accesul auto existent pe latura de sud-est a parcelei

3.4. Înaltimea maxima admisibila a cladirilor

- înaltimea maxima admisibila pentru cladirile dispuse pe aliniament:

P+2E+M

3.5. Conditii de echipare edilitara

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentarii cu apa din surse proprii se va obtine acordul autoritatii competente;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captare a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor catre spatiile mineralizate si spatiile plantate cu gazon;

3.6. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- P.O.T. maxim = 45%

- C.U.T. maxim = 0,9 mp. ADC/ mp teren

3.7. Indicatori urbanistici propusi

S teren	300mp
POT propus	35%

CUT propus	0.7
Regim de inaltime propus	P+1E
H maxim propus	8,70m - la coama 5,60m - la cornisa
Utilizare functionala	Locuire
Spatiu verde	100mp - 30%

Întocmit,

arh. MIHAI APRILIAN PETRESCU

Bucuresti, 14.01.2025



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 168/150C din 05.12 2024

ÎN SCOPUL: desființare imobil C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+2E și refacere împrejurire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în inutul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal _____, str. _____ scara _____, etaj **1**, ap. **12**, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **81533** din **13.11.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, str. **Cernișoara** nr. **82**, 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 _____ sub nr. 871/03.09.2024 - întabulat în Cartea funciară nr. 246736 cu Încheierea nr. 90581/04.09.2024 (convenție), _____ dețin imobilul (construcție locuință P - număr cadastral 246736-C1 și teren în suprafață de 300 mp - suprafața măsurată de 301 mp, număr cadastral 246736) situat în str. Cernișoara nr. 82.

Accesul la imobil se realizează din artera de circulație str. Cernișoara - face parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 300 mp - suprafața măsurată de 301 mp.

Se solicită: desființare imobil C1, construire locuință unifamilială cu regim de înălțime P+2E și refacere împrejurire teren.

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

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției existente C1, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite 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, accesul auto și pietonal, 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.

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.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor 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 (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): Conform 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.

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.

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 opiniilor 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 pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ **D.T.A.C.**

☒ **D.T.O.E.**

☒ **D.T.A.D.**

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☐ transport urban

Alte avize / acorduri:
☒ **aviz de conformitate**

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ R.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



29.11.2024
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEI ANTIN BERA

Director gen.adj.: arh. Mihail Muntea

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 9,00 lei, conform Chitanței nr. 045817 din 13.11.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin-poștă la data de 16.12.2024

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. 81533 din 13.11.2024

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Date: 23.09.2024

Intocmit: Gabriela Craciunescu

CAINAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Str.Cernisoara,nr.82 sector 6, Bucuresti

Documentații cadastrale avizate

Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 23.09.2024

Intocmit: Gabriela Craciunescu