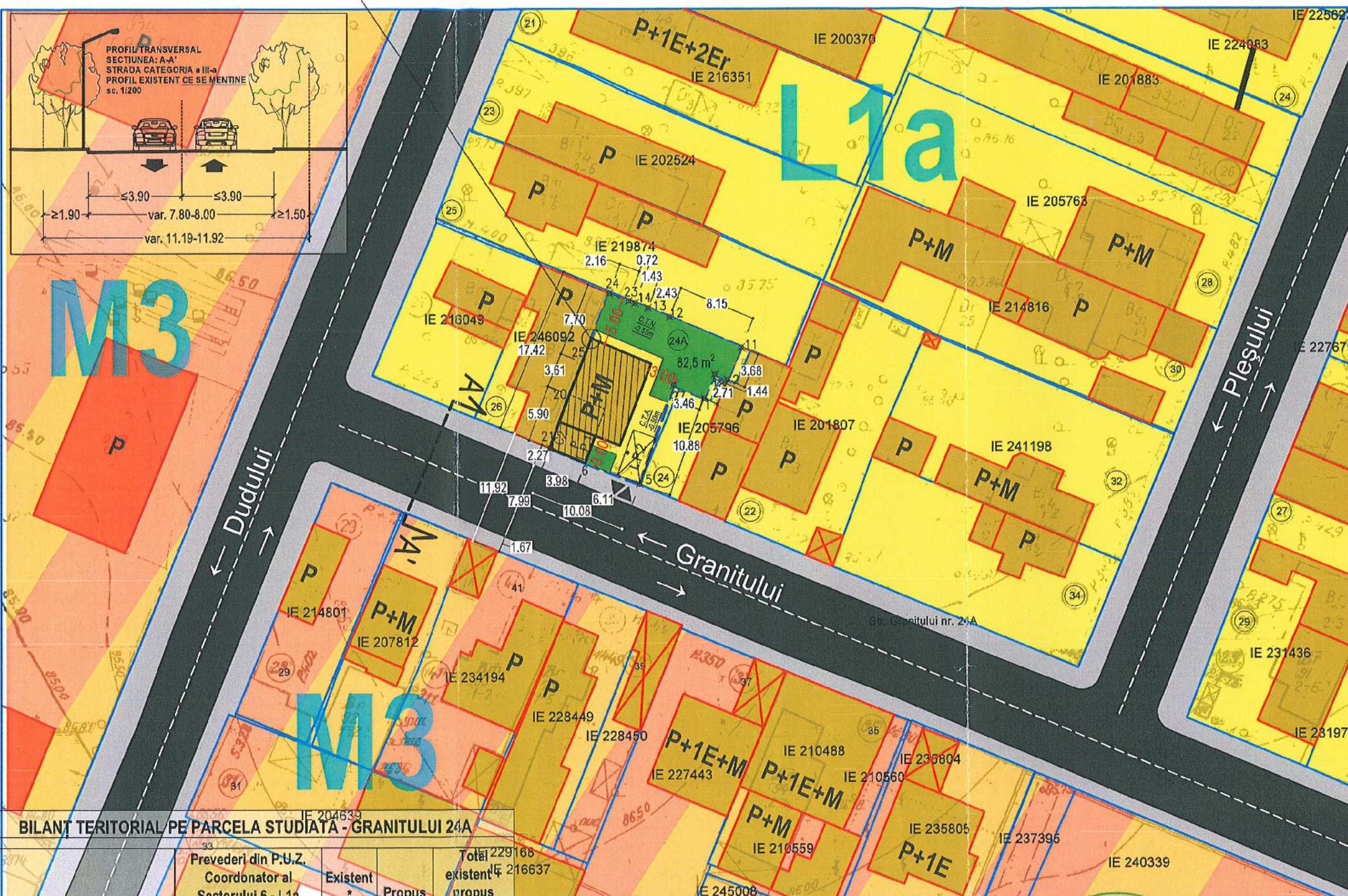


S_CC2= 24 m²
S_CEXTINDERE= 50,48 m²



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - GRANITULUI 24A

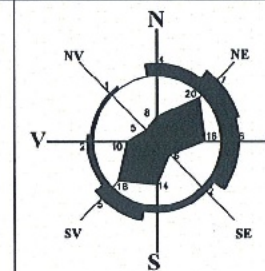
Prevederi din P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6 - L1a	Existent	Propus	Total existent + propus
229168			229168
216637			216637

Suprafața construită (Sc)	90.00	24.00	50.48	74.48
Suprafața desfășurată (Sd)	234 314	24.00	95.17	119.17
P.O.T.	45.00	12		37.24
C.U.T.	0,9 1,3 (+60% ADC)	0.12		0.60
Rh maxim	P+1 P+2 (+M)	P	P+M	P+M
H cornișă / atic	11.00	3.50	5.00	5.00
H max (m)	-	5.00	7.00	7.00
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00	88	-46.75	41.25
Suprafață totală spații verzi (%)	20.00	88	-46.75	41.25
Suprafață totală spații verzi (mp)	40.00	176.00	-93.50	82.50
Nr. unități locative estimate	-	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	2	2
Total parcelă studiată (mp)		200		

* situația existentă după desființarea corpurilor C1 și C3

Parcela (Teren)			IE 243866		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)		
	E [m]	N [m]			
24	581894.285	330193.008	2.163		
23	581896.312	330192.253	0.718		
14	581896.985	330192.002	1.431		
13	581898.326	330191.503	2.431		
12	581900.568	330190.564	8.148		
11	581908.084	330187.418	3.682		
2	581906.642	330184.030	1.443		
18	581905.319	330184.606	2.715		
1	581904.195	330182.135	3.460		
27	581901.010	330183.486	10.878		
5	581897.414	330173.220	6.102		
6	581891.723	330175.422	3.978		
21	581888.056	330176.964	5.904		
20	581890.069	330182.514	3.613		
25	581891.416	330185.866	7.697		

S(Teren)=200mp P=64.361m



P.U.D

Str. Granitului, nr. 24A
Sector 6, Mun. București

IMOBIL DESTINAT EXTINDERII ȘI SUPRAETAJĂRII:
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”

0m 5m 10m 25m

LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ TERENURI CADASTRATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- GARAJ / ANEXĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ - U.T.R. L1a
- EDIFICABIL LOCUINȚĂ P+M PROPUȘĂ
- PROIECȚIE CORP EXTINS

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUIRE INDIVIDUALE PE PARCELĂ
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ

ACCES / CIRCULAȚII

- ACCES AUTO/PIETONAL PE PARCELĂ
- INDICARE SENS CIRCULAȚIE
- LOC DE PARCARE

CALCUL ANALITIC PENTRU ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE (cf. art.5 alin. 5.1 normelor de aplicare a HCGMB 66/2006):

”5.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:
5.1.1 Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este de maximum 100mp;
5.1.2 Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este mai mare de 100mp”

APARTAMENTE PROPUSE: 1 unitate locativă >100 mp

LOCURI PARCARE NECESARE TOTAL: 2 LOCURI PARCARE
-PARCARE ÎN INCINTĂ LA NIVELUL SOLULUI : 2 LOCURI PARCARE
(din care 1 în garaj)

Beneficiar:	Proiect U.B.6.3
Amplasament: Str. Granitului, nr. 24A, Sector 6, Mun. București nr. cad. 243866	
Proiect: PUD - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”	Faza P.U.D.
Planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE SUPPORT P.U.Z. Coord. Sector 6 al Mun. Buc. PLAN CADASTRAL O.C.P.I.	Planșă nr. U.06

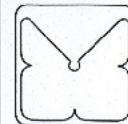
Proiectanți	Nume
Șef Proiect	urb.Vladimir IVANOV
Proiectant	urb.Vladimir IVANOV
Desenat	urb.George VĂDUVA
Semnătura	
Scara	1:500
Data	12.2025



P.U.D

Str. Granitului, nr. 24A
Sector 6, Mun. București

IMOBIL DESTINAT EXTINDERII ȘI SUPRAETAJĂRII:
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”

 LYB Arhi-Proiect S.R.L. J36/797/2017 office@lyb.ro Boișoara 5, Parter, Sector 6, Mun. București				Beneficiar:		Proiect U.B.6.3	
Amplasament: Str. Granitului, nr. 24A, Sector 6, Mun. București nr. cad. 243866				Proiect: PUD - EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”		Faza P.U.D.	
Proiectanți				Planșă: ILUSTRARE DE TEMĂ: VOLUMETRIE 3D		Planșa nr.	
Nume				Data		U.09	
Semnătura				12.2025			
Șef Proiect				1:500			
Proiectant				urb.Vladimir IVANOV			
Desenat				urb.George VĂDUVA			



MEMORIU GENERAL P.U.D.

BENEFICIAR	
TEMA :	EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”
ADRESA :	STR. GRANITULUI, NR. 24A, SECTOR 6, Mun. BUCUREȘTI
PROIECTANT:	LYB ARHI-PROIECT S.R.L. STR. BOIȘOARA, NR. 5, PARTER, MUN. BUCUREȘTI, SECTOR 6
FAZA DE PROIECTARE :	P.U.D.

1. DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

- a. Terenul care a generat P.U.D. se află în intravilan:

Str. GRANITULUI, NR. 24A, SECTOR 6, Mun. BUCUREȘTI. Este identificat cu nr. cadastral 243866. Terenul beneficiază de o suprafață totală de 200 m² conform măsurători acte. Categoria de folosință a terenului este **Curți Construcții**.

- b. Terenul are o formă poligonală neregulată, cu front stradal de 10,08 m și adâncime maximă de 17,42 m.

- c. Vecini:

La **N-E** – Vecin Str. Dudului Nr. 25;

La **S-E** – Vecin Str. Granitului Nr. 24;

La **S-V** – Domeniul public: Str. Granitului;

La **N-V** – Vecin Str. Granitului Nr. 26 – nr. cad 54213.

- d. Construcții existente:

C1 – construcție locuință Parter – $S_C=S_D=44\text{ m}^2$ – *SE VA DESFIINȚA*

C2 – construcție anexă Parter - $S_C=S_D=24\text{ m}^2$ – *SE VA EXTINDE*

C3 – construcție anexă Parter - $S_C=S_D=18\text{ m}^2$ – *SE VA DESFIINȚA*

$S_{C\text{ TOTAL}}=S_{D\text{ TOTAL}}=86\text{ m}^2$

Acest amplasament este un teren favorizat de accesul direct la carosabilul Străzii Granitului.



2. JUSTIFICAREA PROPUNERII:

La cererea beneficiarului **se propune extinderea în plan și pe înălțime a corpului C2 existent, rezultând un imobil – locuință unifamilială cu regim de înălțime „P+M”**.

Scopul prezentei documentații este aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – P.U.D. pentru obiectivul de investiție imobiliară: „DESFIINȚARE CORPURI C1 ȘI C3, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CORP C2, REZULTÂND UN IMOBIL LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M”.

Conform legii nr. 350/06.07.2001 actualizată prin O.U.G. 51/2018 și Legea 151/2019, prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la punctele de acces auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază 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 posterioare ale parcelei;*
- *procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;*
- *accesele auto și pietonale;*
- *conformarea arhitectural-volumetrică;*
- *conformarea spațiilor publice.*

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

- **Destinația: LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME „P+M”**
- A fost obținut **Certificat de Urbanism nr. 911/1116 din 29.08.2024 emis de PRIMĂRIA SECTORULUI 6 al Mun. BUCUREȘTI**, prin care s-a solicitat prezenta documentație de urbanism.

3.

a. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE RANG SUPERIOR - EXTRAS DIN RLU DE PUG Mun. BUCUREȘTI: ZONA DE LOCUIT – UTR: L1a

L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:



L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%
L1a + L1b + L1c - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren
L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT
proporțional cu suplimentarea
ADC cu maxim 0.6 din AC.

**b. ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE RANG SUPERIOR - EXTRAS DIN RLU DE
PUZ Coordonator al Sectorului 6 - Mun. BUCUREȘTI: ZONA DE LOCUIT –
UTR: L1a**

**UTR L1a: SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM
P+2E+M NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM
DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)
DEZVOLTATE ÎN TIMP PRIN REFACERI SUCCESIVE, ACESTEA PREZENTÂND O
DIVERSITATE DE SITUAȚII DIN PUNCTUL DE VEDERE AL CALITĂȚII ȘI AL
VIABILITĂȚII.**

Art. 15 (1) P.O.T. maxim = 45%;
Art. 16 (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren;
(2) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren;
(3) în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu
suplimentarea ADC cu maxim 60% din A.C.

Lățimea Str. GRANITULUI între aliniamente (în zona parcelei) este de 11.92 m, cu
~8.00 m prospect stradal, cu 2.27 m lățime trotuar (pe partea beneficiarului) și 1.67
m pe partea opusă; strada este de categoria a III-a, cu dublu sens de circulație.

4. SE PROPUN URMATOARELE:

**PUD în vederea aprobării autorizării lucrărilor de construire (extindere și supraetajare
corp C2) a unei locuințe individuale cu regim de înălțime „P+M”.**

În prezent pe teren există 3 construcții (locuința - C1, anexele - C2, C3).
Prezenta locuință nu îndeplinește toate condițiile de compartimentare și suprafață
minimă pentru a putea acomoda traiul unei familii. În acest sens, beneficiarul a decis
desființarea corpurilor C1 și C3 și extinderea corpului C2 în vederea construirii unei
locuințe unifamiliale care să susțină toate nevoile familiei. Ca modalitate de
amplasare a extinderii propuse, s-a ales construirea cuplată – corpul C2 fiind deja
amplasat pe limita de proprietate Vestică.

Construcția de locuit nou propusă va fi prevăzută cu o structură în cadre de beton
armat și zidărie eficientă termic, cu acoperiș tip șarpantă din lemn, acoperită cu tabla
profilată tip țigla, cu preluarea scurgerii apelor meteorice în incinta proprie și



direcționarea acestora către canalizare. Tâmplăria propusă va fi modernă, etanșă din Al/PVC cu geam termoizolant care să asigure un coeficient de izolare termică min. de 0.77m² K/W.

Prin extinderea corpului C2 existent și amplasarea construcției propuse - cuplat pe parcelă, în conformarea arhitectural-volumetrică actual propusă, se obțin următoarele beneficii:

- Eliminarea calcanului vizibil existent al vecinului de la Strada Granitului nr. 26.
- Integrarea funcțiunii curente a corpului C2 - garaj cu partiul propus al locuinței noi.
- Obținerea unui spațiu verde amenajat substanțial prin desființarea corpurilor C1 și C3.
- Eliminarea calcanelor create de corpurile propuse spre desființare.
- Fiind o zonă unde construcțiile au un regim de înălțime redus, înălțimea noului corp (încadrată în limitele legale) nu va atrage atenția asupra unor proporții ieșite din tipicul zonei.

Amplasamentul studiat se afla exclusiv în zona inclusă în UTR L1a.

Suprafața totală a terenului actual conform cadastru=200 m².

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI ȘI PROPUȘI

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ - GRANITULUI 24A				
	Prevederi din P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6 - L1a			Total existent + propus
		Existent*	Propus	
Suprafața construită (Sc)	90,00	24,00	50,48	74,48
Suprafața desfășurată (Sd)	234 314	24,00	95,17	119,17
P.O.T.	45,00	12,0		37,24
C.U.T.	0,9 1,3 (+60% ADC)	0,12		0,60
Rh maxim	P+1 P+2 (+M)	P	P+M	P+M
H cornișă / atic	11,00	3,50	5,00	5,00
H max (m)	-	5,00	7,00	7,00
Spații verzi pe sol natural (%)	20,00	88,0	-46,75	41,25
Suprafață totală spații verzi (%)	20,00	88,0	-46,75	41,25
Suprfață totală spații verzi (mp)	40,00	176,00	-93,50	82,50
Nr. unități locative estimate	-	0	1	1
Nr. locuri de parcare estimate	-	0	2	2
Total parcelă studiată (mp)	200			
* situația existentă după desfiintarea corpurilor C1 si C3				



DISTANTE / RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Regimul de aliniere: Pe Strada Granitului nu există o aliniere clar definită a corpului principal cu destinația de locuință, însă se remarcă poziționarea construcțiilor de tip garaj pe aliniament și alipirea acestora de construcția locuință. În ceea ce privește poziționarea corpului extins propus, C2 rămâne amplasat pe aliniament, iar volumul nou se va retrage cu 3,00 m.

Retragere față de limita de proprietate

- **în dreapta:** se propune amplasarea la minim 3.00 m față de limita de proprietate..
- **în stânga:** se propune amplasarea pe limita de proprietate. Se va respecta distanța minimă de 1.00 m pentru fereastra de vedere de pe fațadele perpendiculare.
- **posterioară:** se va retrage propunerea cu min. 5.00m față de limita posterioară. Construcțiile vecine existente sunt alipite la calcan și nu au ferestre către parcela studiată.

Regimul de înălțime: obiectivul propus va avea un regim maxim de înălțime "P+M" și 5,00 m la cornișă.

Regimul juridic: Terenul asupra căruia se intervine **este proprietate privată** a Beneficiarului. Realizarea prezentei documentații de tip P.U.D. nu presupune schimbarea totală/parțială a regimului juridic.

Drumuri de acces si parcări: accesul pietonal și al autovehiculelor se realizează din Str. Granitului. Se asigură parcare pentru un număr de 2 autovehicule de tip turism pe parcelă.

CALCUL ANALITIC PENTRU ASIGURAREA NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE (cf. art.5 alin. 5.1 normelor de aplicare a HCGMB 66/2006):

"5.1. Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu:

5.1.1 Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este de maximum 100mp;

5.1.2 Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă a cărei suprafață este mai mare de 100mp"

APARTAMENTE PROPUSE: 1 unitate locativă >100 mp

LOCURI PARCARE NECESARE TOTAL: 2 LOCURI PARCARE

-PARCARE ÎN INCINTĂ LA NIVELUL SOLULUI : 2 LOCURI PARCARE
(din care 1 în garaj)



Caracteristici tehnico-edilitare:

Pentru alimentarea cu energie electrică, apă curentă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații proprietatea este racordată la toate utilitățile stradale. Construcția de locuit finală va fi racordată la rețelele de distribuție stradale existente: distribuția apei, canalizare, distribuția energiei electrice, distribuția gazelor naturale, rețele de telecomunicație.

Alcătuiri constructive:

Sistemul constructiv: La construcția nou propusă se prevede o structură în cadre cu stâlpi, planșee și grinzi din beton armat, închideri exterioare din zidărie eficientă termic (25cm) și anvelopare cu termosistem din polistiren expandat (min. 10cm), finisate cu tencuieli decorative granulație fină, tip baumit sau similar și placaje decorative din lemn sau similar.

Compartimentările interioare vor fi realizate din zidărie de 20 cm și 11,5 cm.

Fundații: grinzi de beton simplu și beton armat.

Acoperiș și învelitoare: șarpantă din lemn acoperită cu tablă profilată tip țigla.

Finisaje interioare: zugrăveli lavabile, parchet, gresie și faianță.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative granulație fină, tip baumit sau similar.

Tâmplarii: PVC / Al. cu geam termoizolant pentru cele exterioare și lemn pentru tâmplăriile interioare.

Aspect exterior: specific construcțiilor de locuit contemporane.

Împrejmuire:

Către strada: Se prevede gard cu soclu de beton de 60cm și elemente metalice transparente dublate de arbuști către interiorul parcelei până la înălțimea de 2.00m

5. ELEMENTE DE UTILITĂȚI ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

Proiectul nu se încadrează în niciuna din anexele legii 292/2018

Proiectul nu se încadrează în prevederile art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția calității apelor

Această construcție nu afectează calitatea apelor din pânza freatică.

Protecția aerului

Această construcție nu emite noxe care ar putea afecta calitatea aerului în zona.



Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Construcția nu afectează confortul fonic al zonei înconjurătoare. Executarea construcției și exploatarea acesteia se vor face în conformitate cu normele sanitare, ale protecției mediului și de coabitare cu vecinătățile prescrise de legislația în vigoare.

În conformitate cu prevederile legilor în vigoare, beneficiarul are obligația de a obține autorizația de construire de la emitentul certificatului de urbanism și să respecte normele și prevederile legale.

Rețele edilitare

Construcția propusă nu afectează în niciun fel de rețelele edilitare existente, atât prin amplasarea acesteia nu apare necesitatea devierii infrastructurii existente, cât și prin funcțiunea propuse nu se va vor depăși capacitățile acestora.

_alimentarea cu apă

conform aviz Apa Nova se precizează următoarele:

Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare și a variațiilor orare de consum, este recomandat ca proiectantul de specialitate să prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

_apele pluviale

La faza următoare de proiectare D.T.A.C. se vor prezenta breviarul de calcul și modalitatea de gestionare a apelor pluviale din incintă.

Apele accidentale sau rezultate din spălarea pardoselilor, ce vor fi colectate de pe platformele destinate traficului auto, vor fi evacuate exclusiv prin intermediul unor instalații de preepurare locală (separatoare de hidrocarburi) ce vor fi instalate pe rețeaua interioară de canalizare. Apele uzate menajere încărcate cu grăsimi colectate din spațiile prevăzute pentru prelucrare produse alimentare vor fi evacuate exclusiv prin intermediul separatoarelor de grăsimi ce vor fi instalate pe rețeaua interioară de canalizare menajeră astfel încât apele deversate la racordul de canalizare să respecte normele prevăzute în NTPA 002.

_rețele electrice

Zona studiată este echipată cu rețele electrice de joasă tensiune. Incinta se prevede a fi racordată la rețeaua de distribuție stradală.

_gaze naturale

În imediata proximitate există rețele de distribuție gaze de presiune redusă la care se va putea racorda și imobilul reabilitat. Lucrările nu trebuie să afecteze bransamente și instalații de utilizare existente.



Circulații: pietonal și carosabil

Circulațiile carosabile și cele pietonale din afara proprietății nu se vor schimba.

6. CONCLUZII

Prezentul studiu corespunde solicitării Beneficiarului precum și condițiilor impuse de legislația în vigoare, oferind parametri tehnici necesari avizării favorabile a P.U.D.-ului și a autorizării construirii controlate pe terenul studiat.

Întocmit și redactat,
Urb. Vladimir IVANOV



ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 911/1116 din 29.08. 2024

ÎN SCOPUL: desființare corpuri C1 și C3, extindere și supraetajare corp C2, rezultând un imobil locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna București , satul / sectorul 6 , cod poștal _ _ , str. nr. [redacted] , bloc [redacted] , scara [redacted] etaj _ _ , ap. [redacted] telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. 55789 din 07.08.2024 , pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ _ , str. Granitului nr. 24A , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. 1039/23.05.2024 - intabulat în Cartea funciară nr. 243866 cu Încheierea nr. 54169/24.05.2024 (convenție), [redacted] , necăsătorit, deține imobilul (construcții: locuință P - număr cadastral 243866-C1, garaj - număr cadastral 243866-C2, magazie - număr cadastral 243866-C3 și teren în suprafață de 200 mp, număr cadastral 243866) situat în str. Granitului nr. 24A.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 200 mp.

Se solicită: desființare corpuri C1 și C3, extindere și supraetajare corp C2, rezultând un imobil locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

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 construcțiilor existente C1 și C3, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite extinderea și supraetajarea construcției existente C2 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+1 = 0,9 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.

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.

Nr. înreg. 55789 din 07.08.2024

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/DESFINȚARE 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/necadrarea 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/DESFINȚARE 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;
- 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 România 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):

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. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen.adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 7,00 lei, conform Chitanței nr. 036224 din 07.08.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

**SE 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,

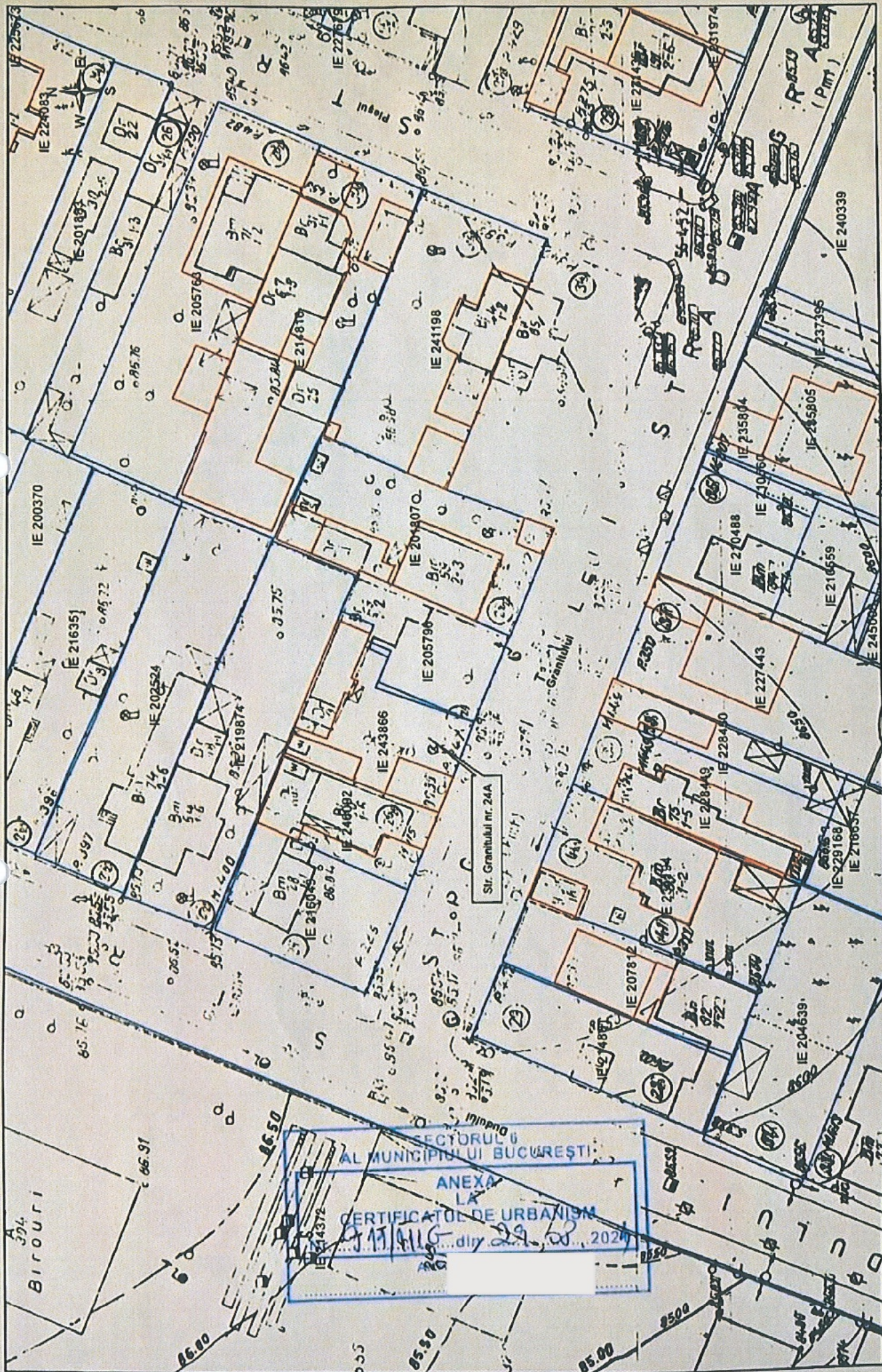
Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 55789 din 07.08.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Granitului nr. 24A, sector 1, Bucuresti

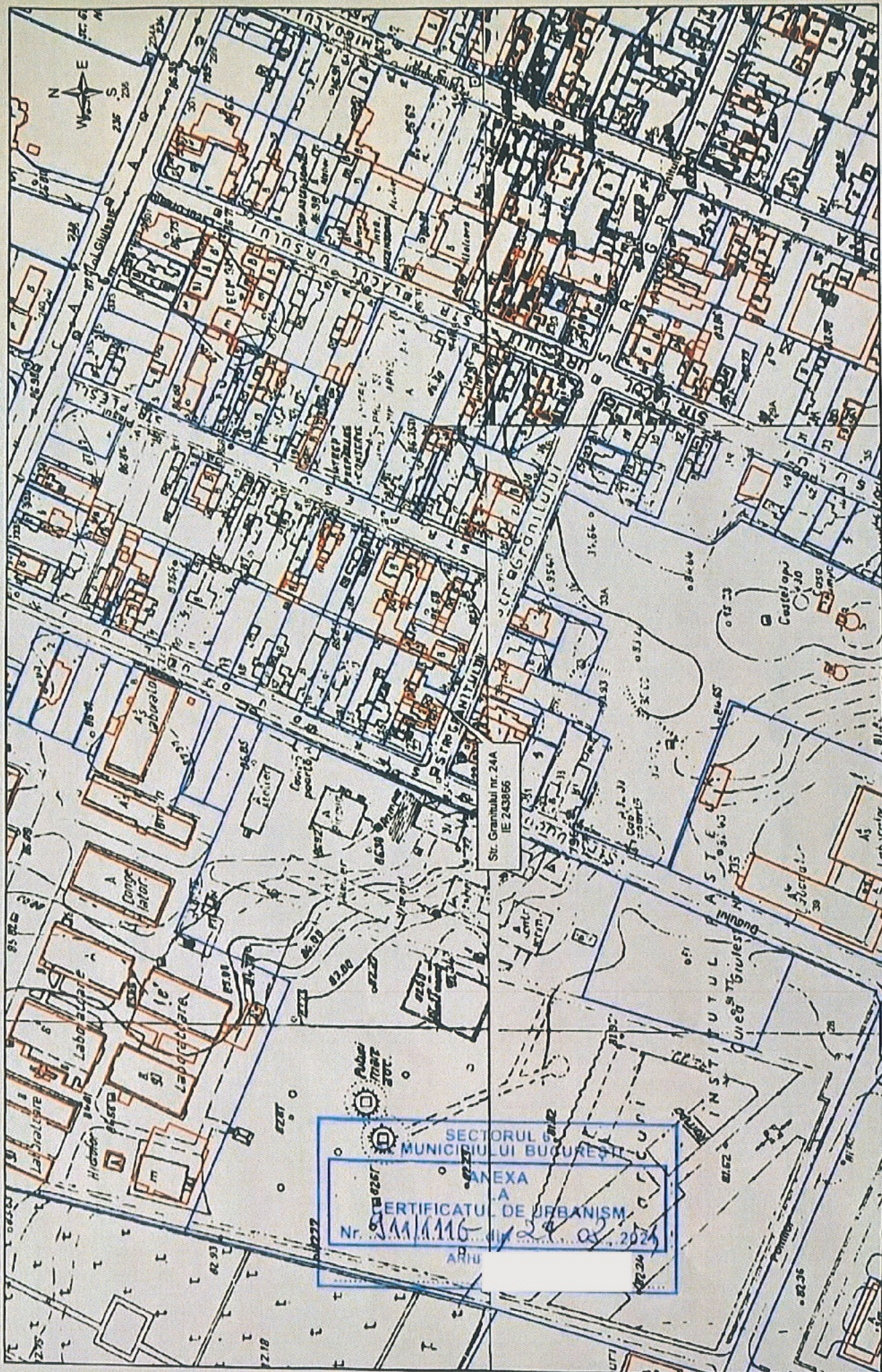


documentatii cadastrale avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela-
Septimia
Radu
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2024
Intocmit: Mihaela Radu
08.30.55 - 40300

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Granitului nr. 24A, sector 3, Bucuresti



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

Septimi
a Radu

documentati cadastrale avizate
construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara