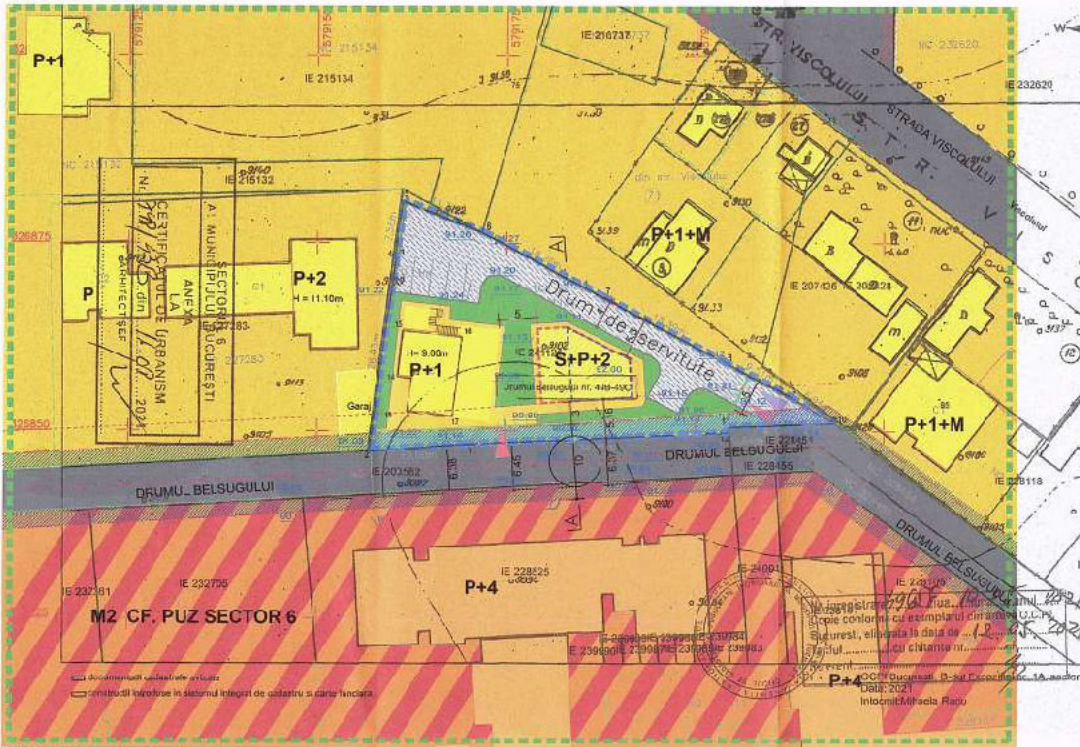
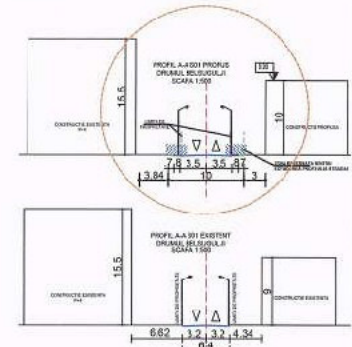


PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C REGLEMENTARI



- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PLD
- ALINIERE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA - DRUM DE SERVICIU/ 7 locuri de parcare
- I 1A - I.O.C.I.I.R.F
- M2 - ZONA MIXTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA REZERVATA PENTRU EXTINDEREA PROFILULUI STRADAL
- ▲ ACCES PIETONAL
- ▲ ACCES AUTO
- EDIFICABIL PROPUS
- S+P+2E
- CONTUR SUBSOL



INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUG:

POT MAX. 45 %
CUT MAX. 1,3

| Nr. Pot. | Coordonate pct.de occurr | | Lungimi laterali (D ₀)(m) | S TEREN DIN MASURATORI | 1,059.0 |
|----------|--------------------------|------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| | X [m] | Y [m] | | | |
| 1 | 326867844 | 579186.027 | 18.263 | SUPRAFATA CONSTRUITA | 247.50 |
| 2 | 326876517 | 579171.959 | 13.251 | SUPRAFATA DESFASURATA | 606.00 |
| 3 | 3268603724 | 579161.445 | 7.582 | POT EXISTENT | 13.93 |
| 4 | 326873211 | 579160.427 | 28.0*2 | CUT EXISTENT | 0.14 |
| 5 | 326847415 | 579157.079 | 12.838 | POT PROPUS | 23.37 |
| 6 | 326848285 | 579169.887 | 34.624 | CUT PROPUS | 0.56 |
| 7 | 326849894 | 579204.474 | 0.144 | SUPRAFATA SPATII VERZI (MIN. 30%) | 318.00 |
| 8 | 326850625 | 579204.410 | 14.185 | | |
| 9 | 326851114 | 579218.587 | 6.939 | | |
| 10 | 326854642 | 579212.612 | 9.5*5 | | |
| 11 | 326859111 | 579204.212 | 18.391 | | |

S(4)=10x0.25m P=180.413m



| | | | |
|---|--------------------|---|---|
| ACESTI PROIECTI SUNT PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. INSTRUAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTE DESTINATII DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A.P. ANELOR TIPIARE SI SAU INFORMATI DIGITAL, MIRA SUE INCEDENEA LEGII INEPTULUI DE AUTOR. | | Pt. nr. | 2008 |
| S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. Nr. 8 Comer J40.2367.199- Telefon (021) 224.723 | | Proiect: | Date |
| | | PUC DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C | 05.2022 |
| | | CONSTRUIRELOCUINTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2 | Faza |
| | | | PUD |
| specificatiile | ARHITECTURA | Adresa investitie | Bucuresti, Sectorul 6, Drumul Belsugului Nr. 49 B - 49 C |
| specificatiile | nume | Raneficiar | Sc. |
| sef proiect | erh. Mihai ETIENNE | | 1: 500 |
| proiectat | erh. Andrei IAZAR | Panosa: | Pl. nr. |
| desenat | erh. Daniel ALECU | PROPUNERE REGLEMENTARI | Urb. 05 |

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 748/43 B din 16.08 2021

ÎN SCOPUL: construire locuință cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea de atelier profesie liberală la parter și refacere împrejurire spre stradă a terenului.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____, satul / sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **18829** din **17.05.2021**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, drumul **Belșugului** nr. **49B-49C**, 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 Actului de alipire bunuri imobile autentificat de notarul public Filipescu Elena Gabriela sub nr. _____ și a Extrasului de Carte funciară nr. _____ căsătorit - bun propriu, deține construcții: locuință cu regim de înălțime P+1E - număr cadastral _____ teren în suprafață de 1.059 mp - număr cadastral _____ pentru care se folosește nr. 49B-49C pe drumul Belșugului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. _____ cu Încheierea nr. _____ (alipire, convenție, notare recepție propunere de alipire, notare actualizare informații tehnice - actualizare formă geometrică a terenului).

Cu Încheierea nr. _____ se intabulează un drept de servitute de trecere.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 1.059 mp.

Se solicită: construire locuință cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea de atelier profesie liberală la parter și refacere împrejurire spre stradă a terenului.

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

Imobilul se află în zona fiscală 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.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri este obligatorie obținerea **avizului ISU a Municipiului București**.

Se permite construirea unei locuințe cu regim de înălțime S+P+2E cu funcțiunea de atelier profesie liberală la parter 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 a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren.

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

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2013.

Nr. înrcg. **18829** din **17.05.2021**

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate 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 spre stradă astfel: împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirii. Împrejmuirea realizată pe viitoarea limită de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către proprietar, pe cheltuiulă proprie și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, la data materializării reglementărilor urbanistice aprobate.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea 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, centralizând solicitările 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 ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie, conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
 salubritate - operator autorizat
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră (pentru acces)

d.2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile în vigoare;

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

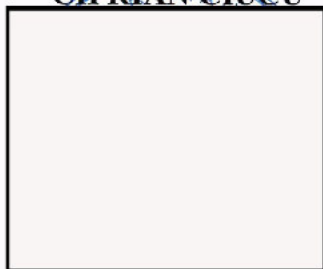
f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură, aviz de conformitate, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

CIPRIAN CIUCU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. – Elena-Iulia Iordache

Achitat taxa de 22,00 lei, conform Chitanței nr. 75214 din 17.05.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 23.08.2021

Nr. înreg. **18829** din **17.05.2021**

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 _____ 2021

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

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. **18829** din **17.05.2021**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PUD DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C**

SECTOR 6, BUCURESTI, CF 241121

**IN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTA
CU REGIM DE INALTIME S+P+2E**

BENEFICIAR:

P.U.D.

„ PLAN URBANISTIC DE DETALIU Drumul Belsugului 49B-49C”

Sector 6, Bucuresti, str Drumul Belsugului 49B-49C,



BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

LISTA DE SEMNATURI

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

STUDIU DE INSORIRE

BORDEROU PIESE DESENATE

| | |
|--|--------------|
| Planșa nr. 1 - Încadrare în zonă/ localitate | scara 1/2000 |
| Planșa nr. 2 - Încadrare în PUG/ PUZ sector 6 | scara 1/5000 |
| Planșa nr. 3 - Regimul juridic | scara 1/500 |
| Planșa nr. 4 - Analiza situației existente | scara 1/500 |
| Planșa nr. 5 - Propunere reglementari | scara 1/500 |
| Planșa nr. 6 – Fotografii panou anunt | |
| Planșa nr. 7 – montaj foto – situatie existenta | |
| Planșa nr. 8 – montaj foto – situatie propusa | |

FOAIE DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT

arh. Mihai Eftenie

URBANISM

arh. Mihai Eftenie

DESENAT

arh. Mihaela Muscaluc



Memoriu tehnic de prezentare
Elaborare Plan Urbanistic de Detalii

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Drumul Belsugului Nr.49B-49C , nr. cad.

- *Denumirea lucrarii:*

„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C”

Amplasament:

Municipiul Bucuresti , Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49B-49C, nr. cad.

Beneficiar:

Proiectant de specialitate - Urbanism:

- **S.C. Baumarc Proiect S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 1 , Str.Sfanta Maria No.94, 011497 ;
- Date de contact: *tel.:* 0727.850498 , 0744.383727; e-mail /baumarcproiect@gmail.com;
- C.U.I.: RO 6547903 , Nr. R.C: 40 /23067 / 1994;
- Administrator: Arh. EFTENIE Mihai - membru R.U.R.

- *Data elaborarii:*
 - Octombrie 2021 .

- *Proiect:*

Proiect nr. 2006 /2020

CONȚINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

- Prezentare generală, justificare necesitate PUD
- Încadrare în zonă și în prevederile PUG – Mun. Bucuresti si PUZ sector 6
- Analiza situației existente:
 - regimul juridic
 - regimul economic
 - regimul tehnic
- Propunere regulament

ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 748/43B /16.08.2021 emis de Primaria Sectorului 6
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. [] Nr. Cad. []
- Act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare autentificat de notarul public Constantinescu Ariadna- Rossana sub nr. [] intabulat in Cartea funciara nr. [] (provenita din conversia de pe hartie aC.F. nr. [] cu Incheierea nr. [] (conventie) [] detine imobilul (teren in suprafata de 360 mp - suprafata masurata de 386 mp - numar cadastral [] numar cadastral vechi [] pentru care se foloseste nr. 49B pe drumul Belsugului.
 - Act de alipire cu incheierea nr. [] se noteaza alipirea celor 3 loturi: lotul 1 cu suprafata de 373.22 mp (nr. Cad. [] drum de servitude) , lotul 2 cu suprafata de 300 mp (nr/ cad nou [] si lotul 3 cu suprafata de 360.37 mp (cu nr. Cad. [] rezultand terenul cu nr cadastral [] cu suprafata totala de 1059 mp si imobil C1.

B - PIESE DESENATE

| | |
|--|--------------|
| Planșa nr. 1 - Încadrare în zonă/ localitate | scara 1/2000 |
| Planșa nr. 2 - Încadrare în PUG/ PUZ sector 6 | scara 1/5000 |
| Planșa nr. 3 - Regimul juridic | scara 1/1000 |
| Planșa nr. 4 - Analiza situației existente | scara 1/500 |
| Planșa nr. 5 - Propunere reglementari | scara 1/500 |
| Planșa nr. 6 – Montaj foto – situatie existenta | |
| Planșa nr. 6 – Montaj foto – situatie propusa | |

I - PREZENTARE GENERALĂ

Parcela care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 1059 mp (1059,25mp conform ridicării topografice) și este situată în intravilanul municipiului București, pe Str. Drumul Belsugului, nr. 39B-39C, sector 6.

Parcela are o formă neregulată cu următoarele laturi și vecinătăți:

- **la nord** – se învecinează cu imobilul din str. Viscolului (nr. Postal 71) pe o latură de 64,42 m proprietar necunoscut;
- **la est** – se învecinează cu nr. Cad. pe o latură de 0,74;
- **la sud** - se învecinează cu str. Drumul Belsugului, pe o lungime de 14,19 m cu nr. Cad. și pe o lungime de 47,46 m cu nr. cad.
- **la vest** - se învecinează cu nr. cad pe o latură de 33,59 m.

Proprietarul propune construirea unui nou imobil cu S+P+2E pe zona centrală a terenului respectând retragerile față de limitele de proprietate impuse de CU nr. 748/43B din 16.08.2021.

Conform Planului Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 6 imobilul analizat are ca reglementări: **L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional /spontan .**

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit cu valabilitate PUG HCGMB nr. 232/2012) și Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator al Sectorului 6 subzona 'L1a' se caracterizează prin următorii indicatori urbanistici: POT max=45%, CUT max 1,3 pentru P+2E înălțime maximă **11,0 m**.

Prezenta documentație vine să răspundă acestei prevederi a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - municipiul București și Certificatului de Urbanism nr. 748/43B" din 16.08.2021 eliberat de Primăria sectorului 6 și este întocmită în concordanță cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu."

II - INCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PREVEDERILE PUG - MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Terenul cuprins în PUD este situat în zona delimitată de următoarele elemente de reper la nivel urban:

- **la nord** - Str. Macului;

- **la est** – Drumul Belsugului;
- **la sud** – Bdul Iuliu Maniu ;
- **la vest** - Drumul Osiei.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG - municipiul București, parcela se încadrează în zona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, în **regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat**, pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici: POT max = 45%, CUT max = 1,3.

Principalele prevederi ale PUG - municipiul București pentru această zonă cu referire la intenția de construire a proprietarilor parcelei sunt:

➤ ***Secțiunea I: Utilizare funcțională***

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.
- **în zona generată de PUD aparținând subzonei L1a este admisă funcțiunea propusă prin PUD cu regimul de înălțime S+P+2E.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c + L1d - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a + L1b + L1c + L1d - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

➤ **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1a + L1b + L1c - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului* | | Dimensiune minimă în zone protejate | | Dimensiune minimă în alte zone constituite | |
|-----------------------|---|-------------|-------------------------------------|---|--|---|
| | Suprafața mp. | Front m. | Suprafața mp. | Front m. | Suprafața mp. | Front m. |
| Înșiruit | 150 | 8 | 250 | 10 | 150 | 8 |
| Cuplat | 200 | 12 | 350 | 12 | 250 | 10 |
| Izolată | 200 | 12 | 350 | 14 | 350 ** | 14 *** |
| Parcelă de colț | - | - | Reducere cu 50 mp. | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă | Reducere cu 50 mp. | Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă |

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a + L1b - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament;
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L1a** - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1b + L1c + L1d + L1e - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul proprietatii, deci în afara circulațiilor publice.
- Se va respecta HCGMB 66/06.04.2006 privitor locurile de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a + L1c + L1d + L1e - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

L1a + L1c + L1d - se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

L1a + L1b - se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- scurgerea apelor pluviale se va realiza în incinta proprietății.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;

Se respecta HCGMB 347/25.11.2008 privind amenajarea și întreținerea spațiului verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să-l permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim

➤ SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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**

III - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

III.1. - REGIMUL JURIDIC

- Certificat de urbanism nr. 748/43B /16.08.2021 emis de Primaria Sectorului 6
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. , Nr. Cad.
- Act de dezmembrare și contract de vânzare cumpărare autentificat de notarul public Constantinescu Ariadna- Rossana sub nr.

intabulat in Cartea funciara nr. [](provenita din conversia de pe hartie aC.F. nr. []cu Incheierea nr. [](conventie), [] [] detine imobilul (teren in suprafata de 360 mp - suprafata masurata de 386 mp - numar cadastral [] numar cadastral vechi []pentru care se foloseste nr. 49B pe drumul Belsugului.

- Act de alipire cu incheierea nr. [] se noteaza alipirea celor 3 loturi: lotul 1 cu suprafata de 373.22 mp (nr. Cad. []- drum de servitude) , lotul 2 cu suprafata de 300 mp (nr/ cad nou []) si lotul 3 cu suprafata de 360.37 mp (cu nr. Cad. []rezultand terenul cu nr cadastral []cu suprafata totala de 1059 mp si imobil C1.
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:2000, pentru imobilul din str. Drumul Belsugului Nr. 49B – 49C, Sector 6, Bucuresti
- Terenul este situat în intravilanului municipiului București.
- Terenul nu este supus unor restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate conform Legii nr. 50/1991.

III.2. - REGIMUL ECONOMIC

Pe parcela cuprinsă în PUD in suprafata de 1059 mp se gaseste o locuinta individuala – corp C1 in suprafata de 76 mp conform acte de proprietate .

Parcelele imediat alăturate sunt ocupate cu următoarele tipuri de funcțiuni:

- **la nord** – se învecinează cu imobilul din str. Viscolului (nr. Postal 71) pe o latură de 64,42 m proprietar necunoscut fara numar cadastral;
- **la nord** – se învecinează cu proprietate privata cu nr. [] – proprietar [] [] (Strada Viscolului Nr. 75, Sect. 6, Bucuresti) pe o latura de 4,0 m, constructie cu functiune de locuire;
- **la nord** – se învecinează cu proprietate privata cu nr. [] – proprietar [] [] (Strada Viscolului Nr. 75H, Sect. 6, Bucuresti) pe o latura de 7,92 m;
- **la est** – se invecineaza cu proprietate privata cu nr. [] pe o latură de 0,74, constructie cu functiune de locuire;
- **la sud** - se invecineaza cu str. Drumul Belsugului, pe o lungime de 14,19 m cu nr. [] si pe o lungime de 47,46 m cu nr cad. []

- **la vest** - se învecinează proprietate privată cu nr. cad. pe o latură de 33,59 m, construcție cu funcțiune de locuire.

Funcțiunea propusă pentru parcela din strada Str. Drumul Belsugului nr. 39B-39C este aceea de locuire fiind compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, precum și cu cele admise prin PUG - municipiul București pentru subzona L1a.

III.3. - REGIMUL TEHNIC

Regimul de înălțime recomandat de PUG / PUZ coordonator sector 6 de maximum **P+2E** cu posibilitate de mansardare în proporție de 60%.

Clădirea propusă va avea **S+P+2E** și o înălțime la cornișă de maxim 11,00 m.

IV - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Pe teren există bransamente de apă - canal, gaz, electricitate.

V - PROPUNERE REGULAMENT

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Sectorului 6 nr. 748/43B /16.08.2021, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism fază 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 /26.01.2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG - municipiul București rezultă că parcela din strada Drumul Belsugului nr. 39B-39C este construibilă cu condiția respectării următorului regulament:

- **DESCRIEREA SOLUTIEI** **PLANSA A1 – REGLEMENTARI**
Beneficiarul dorește să construiască o locuință cu regim de înălțime S+P+2E .

Construcția se va retrage față de limita posterioară cu 5.0 m, față de limita laterală V se va amplasa la 5,0 m față de construcția existentă și față de strada Drumul Belsugului se va retrage cu 5,6 m față de limita de proprietate existentă și 3,0 m față de limita zonei impuse pentru lărgirea drumului existent, respectând astfel cerințele certificatului de urbanism și reglementările PUG București & PUZ sector 6 (2016).

Înălțimea maximă la cornișă a imobilului va fi de 10 m.

Accesul auto și pietonal în incintă se face din str. Drumul Belsugului .

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind următoarele:

- Determinarea condițiilor de amplasare a construcției în cadrul lotului prin

reglementarea retragerilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioara;

- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului.

• **funcțiuni admise:**

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- **în zona generată de PUD aparținând subzonei L1a este admisa functiunea propusa prin PUD cu regimul de inaltime S+P+2E.**

• **funcțiuni interzise:**

conform art. 3 – utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

• **staționarea autovehiculelor:**

- accesul auto pe parcelă se va face din Drumul Belsugului, iar staționarea autovehiculelor se va face la nivelul terenului (numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice).
- **Numarul locurilor de parcare va corespunde numarul de apartamente si se va stabili la faza DTAC.**

• **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism constructia propusa va avea **S+P+2E, cu inaltime maxima la cornisa de 11m.**

• **aspectul exterior al clădirilor:**

- clădirea nouă va avea finisaje specifice functiunii de locuire si se va integra în caracterul general al zonei;

• **echipare edilitară:**

- cladirea propusa se va racorda la retelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, gaze naturale și telefonie,

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

• **spații libere și plantate:**

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- deasemeni se recomanda pastrarea vegetatiei existente și plantarea de arbori noi, de preferinta de talie mica in spatiile ramase libere.

• **împrejmuiri:**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

• **procent maxim de ocupare a terenului (POT):**

POT maxim propus = 45 %

• **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**

CUT propus S+P+2E = 1,3

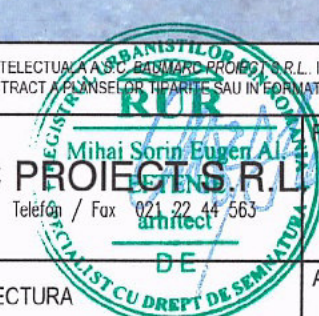
INTOCMIT

Arh. Mihai EFTENIE





| | | | |
|--|--------------------|--------------------|--|
| ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. INSTRINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A PLANSEI DE TIPARIT SAU IN FORMAT DIGITAL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR. | | Pr. nr. | 2006 |
| S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. Nr. R. Comert J40.23067.1994 Telefon / Fax 021 22 44 563 | | Data | 10. 2021 |
| Proiect: PUD DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME S+P+2 | | Faza | PUD |
| specialitatea | ARHITECTURA | Adresa investitie: | Bucuresli, Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49 B - 49 C |
| specificatie | nume | Beneficiar: | |
| sef proiect. | arh. Mihai EFTENIE | Sc. | - |
| proiectat | arh. Andrei LAZAR | Plansa: | ILUSTRARE TEMA P+1 |
| proiectat | arh. Daniel ALECU | Pl. nr. | Urb. 08 |





| | | | |
|---|--------------------|---------------------|--|
| ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. RESTRAINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A PLANSEI DE SPARTITIE SAU IN FORMAT DIGITAL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR. | | Pr. nr. | 2006 |
| S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. Nr. R. Comert J40.23067.1994 Telefon / fax 021.22.44.563 | | Data | 10. 2021 |
| Mihai Scriu Eugen A.I. EFTENIE arhitect | | Faza | PUD |
| specialitatea ARHITECTURA | | Adresa investitiei: | Bucuresti, Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49 B - 49 C |
| specificatie | nume | Beneficiar: | |
| sef proiect. | arh. Mihai EFTENIE | | Sc. |
| proiectat | arh. Andrei LAZAR | Plansa: | |
| proiectat | arh. Daniel ALECU | ILUSTRARE TEMA P+2 | |
| | | | Revizia |
| | | | - |
| | | | Pi. nr. |
| | | | Urb. 09 |