

# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

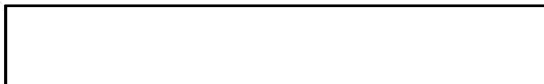
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spre știință:



Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – Strada Sadinei nr. 22H – construire imobil cu funcțiunea de locuințe individuale înșiruite. S teren = 1.880 mp.

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

## AVIZ TEHNIC

Nr. 29420/9/3 din 27/09/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 42,40%; C.U.T. propus = 0,78 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: P+1+pod; H max = 8,50 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe individuale înșiruite cu următorul regulament de construire: spre vest la 3,00 m față de limita de proprietate; spre nord la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre est la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 3,00 m față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+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.

**Funcțiuni admise în zonă:** locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Planul anexă, întocmit cu respectarea condițiilor de mai sus, face parte integrantă din prezentul aviz.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Întocmit: 3 ex.: cons. Alexandra Crudu

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 522/265 din 23.06 2021

ÎN SCOPUL: construire etapizată a 10 locuințe individuale înșiruite P+1E, anexe, lucrări de amenajare incintă - umplere cu strat de pământ și amplasare zid de sprijin, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted] municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted] cod poștal [redacted] str. [redacted] nr. [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] din [redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal [redacted] str. [redacted] nr. [redacted], lot [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 dezmembrare autenticat de notarul public [redacted] [redacted] deține teren arabil în suprafață de [redacted] număr cadastral [redacted] în imobilul pentru care se folosește nr. [redacted] pe [redacted] Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (dezmembrare, convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 1.880 mp.

Se solicită: construire etapizată a 10 locuințe individuale înșiruite P+1E, anexe, lucrări de amenajare incintă - umplere cu strat de pământ și amplasare zid de sprijin, împrejmuire teren, branșare și racordare la utilități și organizare executare lucrări.

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

Imobilul se află în zona fiscală D.

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 se află situat parțial în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire al apelor nr. 159/B din 21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.

Se permite construirea unui ansamblu de funcțiunea de locuințe individuale în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren.

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

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

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 împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soțlu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> 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 (1):** Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

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

**Notă (2):** conform 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/DESFUNȚARE 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 ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI 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

*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 legale în vigoare;

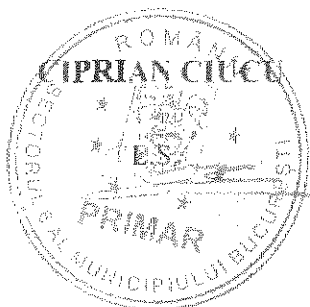
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  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,**



**SECRETAR GENERAL,**

*Demirel Spiridon*  
**DEMIREL SPIRIDON**

**ARHITECT ȘEF,**

*Marcel Florentin Bera*  
**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Întocmit 2 ex. – cons. Ioana Alexandra Ștefan *AK*

Achitat taxa de  25,00  lei, conform Chitanței nr.  75014  din  15.04.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  25.06.2021

Nr. înreg. 15313 din 15.04.2021

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

**SE PRELUNGESTE 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. 15313 din 15.04.2021

**Obiect:** CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUIE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

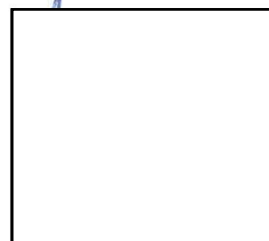
**Adresa:** str. Sadinei 22H, sector 6, Bucuresti

**Beneficiar:** [REDACTAT]

**Proiectant:** [REDACTAT]

**Sef proiect:** [REDACTAT]

**Proiect:** nr. 277/2021 **Faza:** P. U. D.



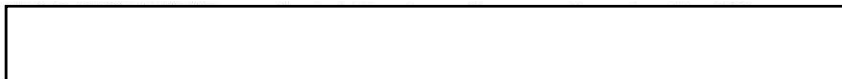
## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentatiei

Adresa : str. Sadinei 22H, sector 6, Bucuresti

Faza : P. U. D.



Data elaborării: IULIE 2021

#### 1.2 Obiectul lucrării

**Obiectul lucrării:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUIE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

– constă în analiza multicriterială detaliată a situației existente în zona de studiu, sub aspectele geomorfologic, bioclimatic, tehnico-edilitar, spațio-funcțional și spațio-morfologic, în identificarea cerințelor și disfuncțiilor sub aceste aspecte, în scopul formulării unor soluții și a unui Regulament care să permită, eliminarea lor și realizarea cadrului urbanistic compatibil funcțiunilor apărute și a reglementărilor necesare pentru obținerea obiectivului propus și anume: **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUIE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**, pe terenul pe care il foloseste in calitate de locatar, SC HM SMART RESIDENCE SRL.

Terenul studiat, este amplasat in str. Sadinei 22H, sector 6, Bucuresti, in zona Giulesti.

#### Necesitatea și oportunitatea documentației

Necesitatea și oportunitatea întocmirii documentației prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de următoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din Municipiul Bucuresti;



- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitară, raportat la criteriile de exigență al actualului volum de investiții realizate în zonă, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare într-o anumită măsură la realizarea echipării de către investitorii potențiali în direcția aducerii zonei la nivel superior de urbanizare;

- impactul pozitiv asupra dezvoltării zonei, a zonelor învecinate și a orașului din punct de vedere al tendinței arhitecturale moderne și al dezvoltării economice și culturale a orașului;

- optimizarea configurației spațio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care să precizeze regimul de aliniere, regimul de înălțime, traseele majore de circulație rutieră, etc;

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, asumată prin mandat de conducerea actuală a administrației locale, politică în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar a se rezolva, în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu, următoarele **obiective principale**:

- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G Municipiul București;

- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiunilor, cooperarea și potențarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul organismului urban;

- îmbunătățirea condițiilor de locuire prin realizarea unor noi construcții într-o zonă momentan puțin dezvoltată din punct de vedere urbanistic, asigurând în acest mod și înnoirea fondului construit;

**CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE P+1E, ÎN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PĂMÂNT ȘI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICĂ ȘI ESTICĂ PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**— pe str. Sadinei 22H, sector 6, București conține strategia, prioritățile, regulamentul și servituțiile de urbanism, ce se vor aplica în utilizarea terenurilor și construcțiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 și anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementări în domeniu și se corelează cu prevederile P.U.G Municipiul București, în acord cu cerințele dezvoltării urbane a localității.

### **1.3. Surse documentare -- Baza topografică**

#### **Documentații existente sau elaborate ca anexe P.U.D.**

- Plan Urbanistic General – Municipiul București, aprobat cu HCGMB – nr.269/2000;
- Ridicarea topografică a zonei, scara 1: 500;
- Planurile cadastrale scara 1:500 și 1:2000;
- Studii geotehnice executate pe amplasament;
- Documentațiile cadastrale de carte funciara furnizate de beneficiari pentru terenul zonă de studiu / copii xerox;
- Acte de proprietate pentru terenul zonă de studiu / copii xerox;
- Informațiile privind traseele, culoarele de protecție și caracteristicile rețelelor de transport și distribuție pe care le exploatează din zona amplasamentului vizat conținute în avizele solicitate;
- Informațiile culese de proiectant la fața locului, în deplasările făcute în zonă.

#### 1.4. Baza legală

Cadrul normativ specific studierii dezvoltării localităților a fost creat prin apariția următoarelor legi și acte normative referitoare la domeniu :

- Normele Codului Civil
- Constituția României.
- Legea nr.50 / 1991 rep.1996 – privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor + L.453/2001;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/25.10.1991- privind aprobarea formularelor, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor prevăzute de L.50/1991; H.G.R. nr. 525 / 16.06.1996 - pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80 / N / 18.XI.1996 - "Ghid cuprinzand precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism" Legea nr. 10 / 24.Ian.1995 - privind sistemul calității in construcții;
- Legea Locuinței nr. 114 / 21.Oct. 1997;
- Legea Protecției Mediului nr. 137 / 1995
- Legea nr. 31/1978 privind asigurarea sănătății populației,
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Ord. M.S. nr. 536 / 3 Iun.1997 pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind mediul de viața al populației;
- Normativul P100 / 1992 aprobat cu ord. nr. 3 / 14.04.1992 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social - culturale, agro - zootehnice și industriale,
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G. nr. 36/1996 (anexe);
- STAS 10 144 / 1-6 referitor la drumurile publice;
- Ord. Nr. 43-50 / 6.Apr."98 ref. la proiectarea intersecțiilor si clasificarea străzilor in interiorul localităților;
- Normativ P116-07 privind protectia acustica a clădirilor;
- Normativ PE 155 – cu stabilirea sarcinilor de calcul pt. consumatori casnici; H.G.R. nr. 623 / 1993 - privind alimentarea cu gaze naturale.
- Legea nr. 18 / 1991 – privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 – privind organizarea Administratiei publice locale;
- Legea nr. 33 / 1994 – privind exproprierea pentru cauze de utilitate publica;
- Legea nr. 7 / 1996 – privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 – privind imbunatatirile funciare;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 125 / 1996;
- Legea nr. 84/1992 privind zonele libere;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare teritoriului național;
- Legea nr.106/1996 privind protecția civilă;
- Legea apelor nr.107/1996;



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE (ANALIZA MULTIFUNCȚIONALĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE)

### 2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care s-a întocmit documentația este, în conformitate cu PUG și RLU al Municipiului București, încadrată în zona de locuit, subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, cu maximum P+1(7m), nefiind amplasat într-o zonă protejată sau cu interdicții speciale de construire.

În conformitate cu PUZ Coordonator sector 6, terenul este încadrat în Zona locuințe individuale și colective mici - L1a.

Terenul pe care se află imobilul supus temei de PUD are o suprafață totală de 1880 mp, Terenul este situat în intravilan și are nr. cadastral 241141, fiind în proprietate particulară în conformitate cu actele anexate.

Terenul este liber de sarcini și de construcții, conform extrasului de CF anexat, iar imobilul nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice.

Prezentul proiect propune construirea a 10 locuințe individuale înșiruite, în două etape distincte, realizate în relații armonioase cu cele învecinate, a căror reglementare din punct de vedere urbanistic este necesară.

Totodată, având în vedere faptul că terenul prezintă o declivitate substanțială pe direcția E-V/S-N este necesară realizarea unei umpluturi de pământ având grosime diversă (între 0,1 și 1.20 m) și amplasarea unui zid de sprijin la min. 60 cm de limita de proprietate nordică și estică pentru sistematizarea verticală a terenului.

Se vor realiza și toate bransamentele, anexe și utilități, împrejmuirea proprietății, organizarea de santier, amenajarea incintei. Organizarea de santier se va soluționa în incintă.

Propunerea de proiect este justificată de potențialul zonei și insuficiența în zona a spațiilor de locuit cu un standard ridicat de calitate.

Regimul economic al terenului, este intravilan arabil, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Regimul propus este curți construcții, în conformitate cu art. 91, 98 din Legea 18/1991, nefiind necesare alte demersuri pentru schimbarea categoriei de folosință.

Pe parcela studiată nu există un fond construit, în timp ce în zona generală fondul construit este în general definit prin construcții cu caracter vernacular, realizat înainte de anii 1950 fie prin construcții noi, realizate după anii 1990 -2018, având dimensiuni diferite și un caracter arhitectural și urbanistic neuniform. Pe lotul din Sadinei 22G, în imediată apropiere a lotului studiat, există un șir de locuințe înșiruite, realizate în perioada 2016-2018, realizate de același investitor, a căror organizare spațial-volumetrică urmează să fie reprodusă și completată prin prezentul proiect.

Zona analizată face parte din zona Giulești, ce în perioada interbelică făcea parte din Comuna Chiajna, limitele Bucureștiului fiind extinse pentru a o include în anul 1926.

Fosta moșie mănăstirească, până la secularizarea averilor mănăstirești, terenurile sunt ulterior date în proprietatea fostilor clacși, dar și muncitorilor și slujbaşilor de la gara.

Zona are în prezent o dezvoltare tipică periurbană pentru sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX, cu locuințe pe loturi relativ mici, specifice și cu zone relativ mari neparcelate pentru construire, fiind reprezentate de diverse tipuri de terenuri: agricole, livezi, șamd.

În prezent, în urma îmbunătățirii condițiilor edilitare (asfaltarea drumurilor, apariția rețelelor de canalizare, apă potabilă, gaze naturale) a început un tip de dezvoltare urbană relativ susținută, crescând interesul pentru construcții rezidențiale cu un standard mai ridicat de locuire decât cele tipice din zonă, ceea ce a condus la parcelarea suprafețelor mari și la realizarea de noi circulații (drumuri private, în special) care să le deservească.

## **2.2. Incadrarea în localitate – Delimitare**

Terenul studiat este amplasat în nord-estul Capitalei, în zona delimitată de str. Sabăreni și calea Giulești.

Terenul în suprafața de 1880 mp situat pe str. Sadinei 22H, sector 6, București are următoarele limite și vecinătăți:

- la Nord: proprietate particulară, terenuri cu nr. cadastrale 210414 ;
- la Sud: teren proprietate particulară, str. Sadinei 22B, nr. cadastral; 2411142
- la Vest: acces din drum privat, cu lățime de 6 m(nr. cad. 224599), cu legătură directă din str. Sadinei – drum de categoria a IV-a;
- La Est: proprietăți particulare, str. Sadinei 22C (nr. cad. 211625), nr. cad. 211627, nr. cad 223944.

## **2.3. Circulații**

Circulația principală în zonă se face pe Strada Sadinei, cu acces din Calea Giulești prin str. Cotul Siretului și str. Caramidăriei, care se află la aproximativ 200-400 ml de amplasamentul studiat.

Accesul de persoane și cel rutier la grupul de locuințe se face de pe latura de vest a terenului, printr-un drum privat cu lățimea de 6.00m ce deservește și proprietăți din apropiere, cu legătură directă din domeniul public (str. Sadinei, drum de categoria a IV-a, cu lățimea de cca 5.00 + 2 trotuare 1.5 m), lățimea frontului stradal fiind de cca 8.00 m.

Drumul privat este prevăzut la capatul nordic cu o zonă de întoarcere, în vederea ușurării diverselor manevre specifice.

Circulația auto interioară (în interiorul parcelei) se face strict în zona de intrare, unde se va asigura parcarea autovehiculelor, direct din drumul de acces privat, prin intermediul unei borduri coborate, fără a fi prevăzută împrejmuire. Parcarea se va realiza numai în incintă, la nivelul solului, pe o platformă specifică, fiind necesare în conformitate cu HCGMB 66/2006 amplasarea a 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (20 locuri de parcare în total).

**Prin realizarea proiectului nu se va interveni la regimul de circulații din zonă.**

## **2.4. Regimul juridic**

Terenul pe care se află imobilul supus temei de PUD are o suprafață totală de 1880 mp, Terenul este situat în intravilan și are nr. cadastral 241141, fiind în proprietate particulară a SC HM SMART RESIDENCE SRL, în conformitate cu actele anexate.

Terenul este liber de sarcini și de construcții, conform extrasului de CF anexat, iar imobilul nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice.

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 522/269/23.06.2021, emis de Primăria Sectorului 6 al Mun. București în vederea elaborării PUD pentru tema propusă.

## 2.5. Regimul economic

Zona pentru care s-a întocmit documentația este, în conformitate cu PUG și RLU al Municipiului București, încadrată în zona de locuit, subzona L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, cu maximum P+1(7m), nefiind amplasat într-o zonă protejată sau cu interdicții speciale de construire.

În conformitate cu PUZ Coordonator sector 6, terenul este încadrat în Zona locuințe individuale și colective mici - L1a.

Regimul economic al terenului, este intravilan arabil, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Regimul propus este curți construcții, în conformitate cu art. 91, 98 din Legea 18/1991, nefiind necesare alte demersuri pentru schimbarea categoriei de folosință.

Se vor respecta prevederile HCL S6 42/24.03.2011 pentru aprobarea Regulamentului Local, de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea Planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

## 2.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, zona face parte din categoria zonelor structurate. Pe Strada Sadinei există instalație electrică subterană, rețea de gaze, rețele de telecomunicații, canalizare și apă curentă.

Pe drumul privat de acces la parcelă, există toate rețelele menționate mai sus, care deservește construcțiile din apropiere, capacitatea acestora fiind proiectată corespunzător pentru a deserveți și noua dezvoltare propusă.

Dacă se va dovedi necesar, beneficiarul va suplimenta capacitățile utilitatilor acolo unde este cazul.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

### 3.1. Tema de proiectare.

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul, are ca obiectiv **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE ÎNSIRUITE P+1E, ÎN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE ÎNCINTĂ, REALIZARE UMPLUTURĂ DE PĂMÂNT ȘI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICĂ ȘI ESTICĂ PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ A TERENULUI, BRÂNSĂMENTE, ANEXE ȘI UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**, având Suprafața construită (proiecția la sol) de max 797 mp și suprafața construită desfășurată propusă de max 1469 mp, iar regimul de înălțime P+1E.

Prezentul proiect propune construirea a 10 locuințe individuale însiruite, în două etape distincte, realizate în relații armonioase cu cele învecinate, a căror reglementare din punct de vedere urbanistic este necesară. Cele 10 locuințe vor avea suprafața construită între 77-70-80.60 mp, iar suprafața desfășurată între 142.55-147.85 mp.

Totodată, având în vedere faptul că terenul prezintă o declivitate substanțială pe direcția E-V/S-N este necesară realizarea unei umpluturi de pământ având grosime diversă (între 0,1 și 1.20 m) și amplasarea unui zid de sprijin la min. 60 cm de limita de proprietate nordică și estică pentru sistematizarea verticală a terenului.

Se vor realiza și toate brânsămentele, anexe și utilități, împrejmuirea proprietății, organizarea de santier, amenajarea incintei. Organizarea de santier se va soluționa în incintă.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform RLU aferent PUG-MB aprobat cu HCGMB nr.269/2000 amplasamentul este inclus in zona de locuit, subzona L1e – locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele edilitare, cu maximum P+1(7m), nefiind amplasat intr-o zona protejata sau cu interdictii speciale de construire. In conformitate cu PUZ Coordonator sector 6, terenul este incadrat in Zona locuinte individuale si colective mici - L1a.

### 3.3. Cadrul natural

Nu se impun masuri de protectie ale cadrului natural.

### 3.4. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezentul P.U.D. cuprinde o zona locuire.

#### INDICATORI URBANISTICI PREVAZUTI IN ZONA:

Conform PUG P.U.G - Mun. Bucuresti:

P.O.T.maxim = 60% C.U.T.maxim = 1.2 pentru P+1

Conform PUZ Coordonator sector 6:

P.O.T.maxim = 45% C.U.T.maxim = 0.9 pentru P+1

Conform situatiei actuale pe teren :

P.O.T. – 0 %, C.U.T. - 0

Parametrii urbanistici propusi prin planul de situatie adaptat temei propuse - **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

**P.O.T. MAX. PROPOS – 42.4 %,**

**C.U.T. MAX. PROPOS – 0.78**

#### REGIM DE ALINIERE

Conform plansei „Reglementari propuse”, retragerea de aliniament fata de drumul de acces privat este de minimum 5.00 ml la nivelul parterului, respectiv 3.00 ml la nivelul etajului.

**REGIM DE INALTIME** - Regimul de inaltime al constructiilor propuse este de P+1 Hmax. propus = cca 8.50 ml

#### RETRAGERI PROPUSE

- Fata de limita de proprietate din Nord: se propune retragerea constructiei cu min. 5.00 metri;
- Fata de limita de proprietate din Sud: se propune retragerea constructiei cu min. 3.00 metri;
- Fata de limita de proprietate din Est: se propune retragerea constructiei cu min. 5.00 metri;

### **SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRI**

Avand in vedere faptul ca terenul prezinta o declivitate substantiala pe directia E-V/S-N este necesara realizarea unei umpluturi de pamant avand grosime diversa (intre 0,1 si 1.20 m) si amplasarea unui zid de sprijin la min. 60 cm de limita de proprietate nordica si estica pentru sistematizarea verticala a terenului.

Se doreste amenajarea terenului liber de constructie prin realizarea circulatiilor pietonale (trotuare pavate) si prin amenajarea si plantarea spatiului verde.

Cota terenului amenajat va fi la aprox. - 0.50 m fata de cota  $\pm 0.00$  a cladirii.

Imprejmuirile se vor realiza astfel:

- in partea de nord, est, sud, - ca parte a imprejmuirii intregului ansamblu- imprejmuire opaca cu o inaltime de max. 2.20 - 2.50 m (pe zona zidului de sprijin, imprejmuirea se va realiza deasupra acestuia);
- pentru fiecare parcela individuala in parte, catre lateralele acestora - imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2.20-2.50 m, pentru a nu permite vederea, rezultand cate o gradina posterioara pt fiecare parcela;
- catre fata parcelelor, intre parcele se propune se propune o imprejmuire avand H 60 cm (posibil de rezolvat in sistem jardiniera);
- spre drumul privat de acces nu se va amplasa imprejmuire, permitandu-se accesul direct pietonal si auto prin intermediul unei borduri coborate;

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

- respectarea Codului Civil privind alinierea față de vecinătăți;
- planșa de reglementari este ilustrată cu un plan de situație propusă care prevede relațiile de detaliu cu vecinătățile existente.
- se asigură un număr de 2 locuri de parcare în incinta proprietății, pentru fiecare locuință cu suprafața mai mare de 100 mp (total 20 locuri). Este acoperit necesarul de parcare conform RGU. și HCGMB 66 / 2006 .
- Conform cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 522/269/23.06.2021, minimum 30% din suprafața terenului va fi ocupată cu spații verzi, plantate.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Echiparea edilitara**

Zona studiată în acest P.U.D. este în zona structurată și are asigurate toate utilitățile astfel:

#### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe drumul privat de acces și Str. Sadinei - din rețeaua orășenească.

#### Canalizare

Apele uzate se vor colecta și se va face prin racordarea la rețeaua existentă pe drumul privat de acces și Str. Sadinei - către rețeaua orășenească.

#### Gaze naturale

Se vor realiza noi bransamente la rețeaua existentă pe drumul privat de acces și Str. Sadinei - din rețeaua orășenească.

#### Rețele electrice

Se vor realiza noi bransamente la rețeaua existentă pe drumul privat de acces și Str. Sadinei - din rețeaua orășenească.

#### **4. CONCLUZII**

Prezentul PUD creeaza conditiile de autorizare a constructiei propuse prin tema - **CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUIE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

**P.O.T. MAX. PROPUȘ - 42.4 %,**

**C.U.T. MAX. PROPUȘ - 0.78**

Suprafata construita (proiectia la sol): max 797 mp

Suprafata construita desfasurata: max 1469 mp

Suprafata spatii verzi: min 30%

Regimul de inaltime P+1E.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, asigurandu-se cate 2 locuri pentru fiecare unitate de locuit, total 20 locuri (cf. HCGMB 66/2006)



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Str. Sadinei 22H, sect. 6, Mun. Bucuresti



NOTE: 1. TOATE DIMENSIUNILE SUNT ESTIMATIVE. CONSTRUCTORUL VA VERIFICA TOATE DIMENSIUNILE PE SANTIER INAINTE DE PROCURAREA MATERIALELOR SI INCEPEREA EXECUTIILOR. NU TOATE CATEGORIILE DE LUCRARI SI VA ANUNTA PROIECTANTUL DACA VOR APAREA NEACORDURILE PE SANTIER SAU DACA LIPSESC DIN DESENE COTE SI SAU DETALII. PREZINTATA IN ACEASTA PLANA PREZINTA INTENTIA ARHITECTURALA SI SOLUTIILE PREZENTATE SUNT DIRECTIONALE. ORIENTATIVE, ACESTEA URMAND A FI REALIZATE LA SISTEMELE SPECIFICE DIVERSELOR PRODUCATORI, CU APROBAREA PRODUCATORILOR SI ANTIPIRENOURUL VA PREZENTA SPRE APROBARE ARHITECTURALA SI INGENIERESCA DESENE DE FABRICATIE, BREVIARE DE CALCUL SI MOSTRE. TOATE SOLUTIILE SI SPECIFICATIILE SI AGREMENTELE TEHNICE PENTRU TOATE MATERIALELE SI SISTEMELE VA FI CORELAT CU PROIECTELE DE REZISTENTA SI INSTALATI. FIGURATIA PROIECTULUI ESTE ORIENTATIVA SI VA FI STABILITA LA FAZA DTACI.

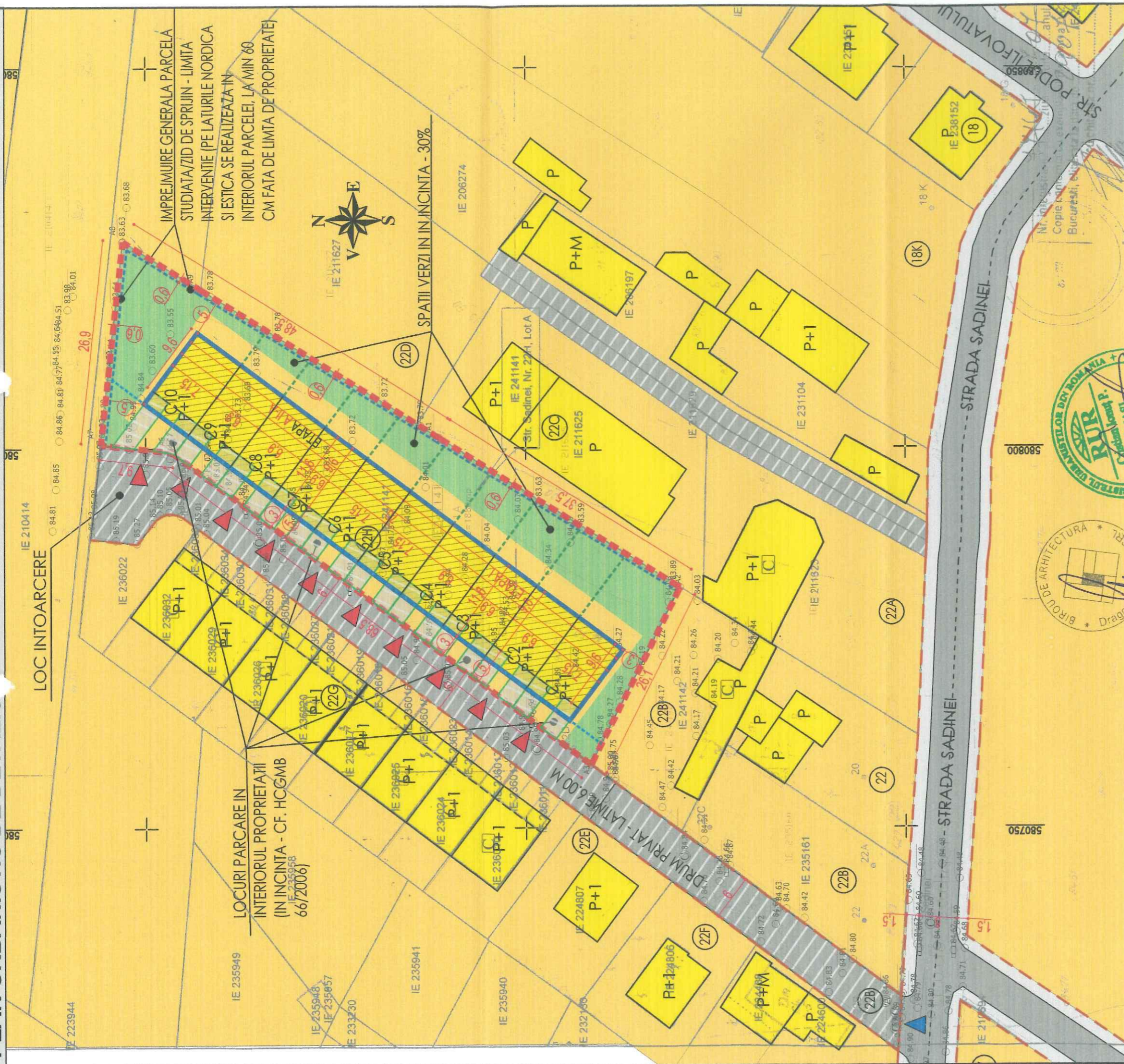
**RUR**  
Cristian Ionescu  
Architect dph/psm

**BIROU DE ARHITECTURA**  
S.S. IULIANA  
CONSILIERI

BENEFICIAR		S.C. HIM SMART RESIDENCE	
NUME	ADRESA	CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSURUTE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLOTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJURIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER	
TURA		Str. Sadinei 22H sect. 6, Mun. Bucuresti	
PLANSĂ FAZA	SCARA	NR. PROIECT	NR. PLANSĂ
PROIECT	1:500	277/2021	08A
		P.U.D. (ILUSTRARE DE TEMA)	

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Str. Sadinei 22H, sect. 6, Mun. Bucuresti



**LEGENDA**

- LIMITA PARCELA STUDIATA CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA ALINIAMENT
- RETRAGERE LA NIVELUL PARTERULI
- RETRAGERI
- IMOBILE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI conform P.U.Z. Coordonator sector 6;
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI - L10 conform PUG aprobat;
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOTURI SUBDIMENSIONATE CUI/FARA REZELE EDILITARE - L10
- AMPRENTA EDIFICABIL PROPUS P+1
- ACCES AUTO/FUNCTIONAL DIN CIRCULATIE PRIVATA CU LATIMEA DE 6.00M.
- ACCES AUTO/FUNCTIONAL DINTR-UN DRUM PUBLIC - STRADA DE CAT. IV
- CIRCULATIILE CAROSABILE
- CIRCULATIILE PIETONALE
- DRUM PRIVAT CU LATIMEA DE 6.00 M

--- IMPREJMUIRE GENERALA PARCELA STUDIATA/ZID DE SPRIJIN - LIMITA INTERVENITIE (PE LATURILE NORDICA SI ESTICA SE REALIZEAZA IN INTERIORUL PARCELEI, LA MIN 60 CM FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE)

--- SEPARATOARE FUNCTIONALE IN INTERIORUL PARCELEI STUDIATE

--- RETRAGERI MINIME PROPUSE

--- LOCIURI PARCARE IN INTERIORUL PROPRIETATII (IN INCINTA - CF. HCGMB 66/2006) PENTRU FIECARE LOCUINTA (S>100 MP) SE ASIGURA CAIE TOTAL: 20 LOCIURI PARCARE SI COLLECTIVE MICI - L10 PRIN REALIZAREA PROIECTULUI NU SE VA MODIFICA REGIMUL DE CIRCULATI DINTR-UN ZONA

--- SPATII VERZI PROPUSE IN INTERIORUL PROPRIETATII

**2. INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:**

S. teren	1880 mp
S. c. max. propusa (proiectia la sol)	797 mp
S. c. d. max. propusa	1469 mp
P.O.T. max propus	42.4% (POT MAXIM ZONA 45%)
C.U.T. max propus	0.78 (CUT MAXIM ZONA 0.9)
Regim de inaltime propus	P+1
H. max. propus	≈8.50 m (de la cota strozii)
Spatii verzi	min 30%
Parcarii la sol (2 locuri/unitate, total 20 locuri)	

**PROFIL TRANSVERSAL DRUM ACCES PRIVAT (DIN STR. SADINEI)**

**PROFIL TRANSVERSAL STRADA SADINEI**

**IMPREJMUIRE GENERALA PARCELA STUDIATA/ZID DE SPRIJIN - LIMITA INTERVENITIE (PE LATURILE NORDICA SI ESTICA SE REALIZEAZA IN INTERIORUL PARCELEI LA MIN 60 CM FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE)**

**SEPARATOARE FUNCTIONALE IN INTERIORUL PARCELEI STUDIATE**

**RETRAGERI MINIME PROPUSE**

**LOCIURI PARCARE IN INTERIORUL PROPRIETATII (IN INCINTA - CF. HCGMB 66/2006) PENTRU FIECARE LOCUINTA (S>100 MP) SE ASIGURA CAIE TOTAL: 20 LOCIURI PARCARE SI COLLECTIVE MICI - L10 PRIN REALIZAREA PROIECTULUI NU SE VA MODIFICA REGIMUL DE CIRCULATI DINTR-UN ZONA**

**SPATII VERZI PROPUSE IN INTERIORUL PROPRIETATII**

**AMPRENTA EDIFICABIL PROPUS P+1**

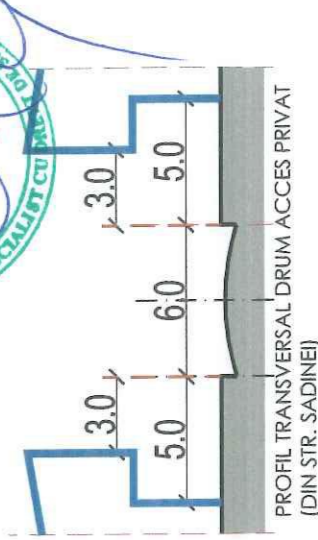
**ACCES AUTO/FUNCTIONAL DIN CIRCULATIE PRIVATA CU LATIMEA DE 6.00M.**

**ACCES AUTO/FUNCTIONAL DINTR-UN DRUM PUBLIC - STRADA DE CAT. IV**

**CIRCULATIILE CAROSABILE**

**CIRCULATIILE PIETONALE**

**DRUM PRIVAT CU LATIMEA DE 6.00 M**



A DRAGOS CONSTANTIN S.R.L.	
BENEFICIAR	S.C. HM SMART RESIDENCE
NUME	CONSTRUIRE 10 LOCUINTE INDIVIDUALE INSRIUTE P+1E, IN 2 FAZE (FAZA 1 - IMOBILE C1-C5, FAZA 2 - IMOBILE C6-C10), AMENAJARE INCINTA, REALIZARE UMPLUTURA DE PAMANT SI AMPLASARE ZID DE SPRIJIN LA MIN. 60 CM DE LIMITA DE PROPRIETATE NORDICA SI ESTICA PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALA A TERENULUI, BRANSAMENTE, ANEXE SI UTILITATI, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANITER
ADRESA	Str. Sadinei 22H sect. 6, Mun. Bucuresti
PLANSA FAZA PROIECT	PLAN REGLEMENTARI
DATA	07/2021
SCARA	1:500
NR. PROIECT	277/2021
Nr. PLANSA	03
P.U.D.	