



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

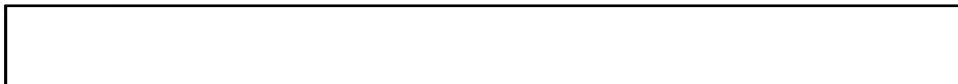
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## 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. 24T – construire imobil cu funcțiunea de locuință. S teren = 489 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. 10509/6/9 din 26/04/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 25,35%; C.U.T. propus = 0,51 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: P+1E+pod; H max cornișă = 5,99 m; H max coamă = 8,33 m**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoane fizice.

**Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință cu următorul regulament de construire:** spre sud la minim 6,00 m față de limita de proprietate; spre vest la 3,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre nord la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre est pe limita de proprietate, alipit la calcan cu viitoarea construcție de la nr. 24U.

### 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

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	1/19

**Nr. PROIECT URBANISM: 23/2020**

**DENUMIRE PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA**  
**SI IMPREJMIRE TEREN**

**Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949**  
**Municipiul Bucuresti,**  
**Sector 6**

**FAZA DE PROIECTARE UNICA:**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**SPECIALITATEA:**

**URBANISM**

**BENEFICIAR:**

**PROIECTANT GENERAL:**

**SC CONMAR PRODCOM '93 SRL**

**PROIECTANT URBANISM:**

**SC INCEPTUM STUDIO SRL**

**Intocmit:**

**COORDONATOR URBANISM:**

**SC PLAN A URBAN DESIGN SRL**

**Coordonator:**

**DATA:**

**IULIE 2021-REV 2**

	<p align="center"><b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>  <b>Construire IM BIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b>  <b>IMPREJM IRE TEREN</b>  <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b>  <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b></p>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	2/19

## **BORDEROU:**

### **A. PIESE SCRISE:**

1. -Foaie de garda
2. -Borderou
3. -Memoriu justificativ

### **B. PIESE DESENATE:**

- 0.1. - Incadrare in Teritoriu
- 0.2. - Incadrare in PUZ de sector
1. - Situatia existenta
2. - Reglementari urbanistice
3. - Reglementari edilitare
4. - Obiective de utilitate publica
5. - Mobilare urbanistica

### **C. ANEXE**

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUD
2. -Certificat de Urbanism



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMUIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	3/19

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN**

1.1.2. Initiator:

1.1.3. Proiectant general: SC CONMAR PRODCOM 93 SRL

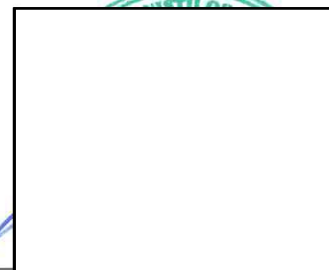
1.1.4. Proiectant urbanism: SC INCEPTUM STUDIO SRL

1.1.5. Coordonator Urbanism: PLAN A URBAN DESIGN SRL

1.1.6. Coordonator Urbanism

1.1.7. Nr proiect : 23/2020

1.1.7. Data elaborarii: Iulie 2020



#### 1.2 Obiectul lucrării

##### 1.2.1. Prevederi ale temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu avand ca obiect de studiu parcela identificata prin numarul cadastral 235949 in suprafata de 489 mp reglementata in categoria de folosinta "Arabil", situata in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, pentru care se foloseste adresa Strada Sadinei nr. 24T.

Elaborarea documentatiei este solicitata prin Certificatul de Urbanism Nr. 1811/655 din 31.12.2019, si serveste la detalierea modului de construire si amplasarea in interiorul parcelei in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, reglementarea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentului de ocupare a terenului, regimul de inaltime, accese auto si pietonale, parcare, echipare edilitara si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecintatea.

Prezentul plan urbanistic de detaliu este elaborat conform prevederilor stabilite prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Planul urbanistic de detaliu respecta urmatoarele norme in domeniu:

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr. 324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMURE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	4/19

- Legea nr. 302/2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a art. II din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanta Nr. 18/2007, Ordonanta 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea Nr. 490/2011.
- Ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu” Indicativ: G M 009/2000
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008, O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanta Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea 47/2012.

#### 1.2.2. Conditii de amplasare si realizare a unuia sau mai multor obiective:

Potrivit reglementarilor stabilite prin Documentatia de Urbanism faza PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 terenul este incadrat in subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri, cu urmatorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 45%

CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	5/19

Rh max = P+2+M

H. max = 11,00 m

La elaborarea prezentei documentatii sunt luate in considerare si informatiile din Certificatul de Urbanism 1814/665 din 31.12.2019, si a documentatiei PUD pentru lotul vecin, identificat cu numarul cadastral 235958, adresa Strada Sadinei nr 24U care este in curs de avizare concomitent cu prezenta documentatie.

## 2 – INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

#### 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D. – Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Strada Sadinei nr 24T**, numarul cadastral 235949 este localizat in Municipiul Bucuresti, Sector 6. Este localizata in partea de nord-vest a Municipiului Bucuresti si de nord – vest a Sectorului 6.

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din urmatoarele studii:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Tema de arhitectura pentru lot si pentru lotul vecin
- Surse documentare si a informatiilor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

#### 2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, identificat in PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 .

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.D.:

- a) PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- b) Certificatul de Urbanism Certificatul de Urbanism Nr. 1811/655 din 31.12.2019, eliberat de Primaria Sectorului 6
- c) Normele de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucuresti aprobate prin H.C.G.M.B. nr 304/2009



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sardinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	6/19

d) H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti

e) H.C.G.M.B. nr 120/2010 privind aprobarea normelor de salubritate si igienizare ale Municipiului Bucuresti

Destinatia stabilita prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016:

**Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri,** situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, care are prevazut urmatorul mod de utilizare al terenului:

POT maxim= 45%

CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2+M

H. max = 11,00 m

In aceasta subzona PUZ coordonator sector 6 urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie, evitand crearea de zone de abandon. In aceasta subzona exista regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat), dezvoltate in timp prin refaceri succesive, regasindu-se o diversitate de situatii din punct de vedere al calitatii si al viabilitatii.

## **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD:**

Concomitent cu alaborarea prezentei documentatii este in curs de avizare PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardinei nr 24U, nr cadastral 235958 pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1814/665 din 31.12.2019.

Prin avizarea concomitenta a celor 2 documentatii se propune realizarea celor 2 investitii in regim cuplat.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesul la imobil se realizeaza din Strada Sardinei prin drumul de acces detinut in cota parte de toti proprietarii din zona, lot 2A2B2 in suprafata de 352 mp, identificat cadastral prin numarul 233230, din care beneficiarul documentatiei detine in proprietate, in cota indiviza de 11,81 %,



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	7/19

echivalentul de 41,57 mp si prin lotul 2A2A/2/1, identificat sub numarul cadastral 235948, in suprafata de 11 mp, aflat in proprietatea beneficiarului documentatiei.

Terenul supus studiului este afectat de circulatiile propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, in partea de vest fiind propusa o noua strada, pentru care va trebui sa fie rezervat terenul necesar realizarii. Aceasta strada se incadreaza in categoria 4, cu un profil tip C4, cu un gabarit total de 9m.

Strada Sadinei este strada care se incadreaza in categoria 3, avand o latime a carosabilului de 7 m si un gabarit total intre aliniamente de 10 m.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul analizat prin documentatia PUD are o suprafata de 489 mp, in baza actului de dezmembrare autentificat de notar public [redacted] sub nr 1375 din 02.09.2019 si a extrasului de informare. Terenul este liber de constructii, nu este imprejmuit si are categoria de folosinta arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren in proprietate privata – proprietar Gavrila Stefan;
- la sud – est - teren in proprietate privata - nr cadastral 235958 si lot pe care se realizeaza accesul nr cadastral 235948;
- la sud - vest - teren in proprietate privata - nr cadastral 236097;
- la sud- vest - teren in proprietate publica – viitoare strada.

### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Terenul este liber de constructii. Pe teren exista elemente de vegetatie spontana, fara valoare peisagistica.

Parametrii Urbanistici existenti:

- POT existent = 0 %
- CUT existent = 0
- Regim de inaltime = nu e cazul.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona se caracterizeaza printr-un parcellar neregulat, cu o densitate relativ mica a constructiilor, dar care este in dezvoltare. Loturile invecinate au suprafete variate, gasindu-se in imediata apropiere atat locuinte insiruite, cat si cuplate sau izolate pe lot, cu diferite retrageri fata la limitele de proprietate. Sunt prezente in zona si alte investitii in curs de realizare.

Din punct de vedere functional, zona prezinta un caracter aproape omogen, majoritar locuire, cu insertii cu functiuni mixte, complementare locuirii. Exista si terenuri virane, neconstruite.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMURE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	8/19

### 3.5. Destinatia cladirilor

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul se afla in:

**Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri,** situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, in care sunt permise urmatoarele destinatii ale cladirilor:

#### Utilizari admise:

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

#### Utilizari admise cu conditionari:

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca acestea sa nu fie falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta pana la 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construita;
- Se admit functiuni comerciale servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi greele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport- intretinere – in baza PUD aprobat;
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitatea si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;
- Constructiile provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare.

#### Utilizari interzise:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	9/19

- Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- Anexele pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclama;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Statii de betoane;
- Autobaze;
- Statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- Spalatorii chimice;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de **489 mp** si apartine persoanelor fizice Calota Constantin si Calota Alexandra.

Terenul descris mai sus nu are suprafete ocupate dar va fi utilizat pentru realizarea unei locuinte.

Amplasamentul este liber de constructii.

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara pentru informare.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Conform studiului geologic intocmit de catre [redacted]  
 Autorizata, [redacted] avand referat de verificare nr [redacted]  
 [redacted] avand in vedere tipul litologic si caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	10/19

se dezvolta in amplasamentul prospectat, se poate avea in vedere fundarea constructiei dupa cum urmeaza:

- Parterul imobilului poate fi fundat sun adancimea de 1,00 m (adancimea de inghet 0,90 m+0,10 m- adancimea minima recomandata de normativul NP 112-2014 – anexa C- normativa), pe stratul 2 – Argila prafoasa, prin intermediul unui “sistem de fundare directa” – functie de incarcările transmise terenului de fundare si solutie aleasa de proiectantul de rezistenta;
- Fundatiile imobilului vor fi prevazute cu hidroizolatii corespunzatoare;
- Accidentele minore de sub cota de fundare vor fi plombate cu beton de egalizare.

Adancimile si tipurile de fundatii mai sus prezentate sunt date sub forma de recomandare. Alegerea lor se va face de catre inginerul proiectant de rezistenta dupa o analiza tehnico-economica riguroasa cu proiectantul general si beneficiar si specialistul geotehnician.

### **3.8. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Local, arealul amplasamentului nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Amplasamentul viitoarei constructii, nu este supus la riscuri naturale previzibile, cu exceptia inundabilitatii, terenul aflandu-se in zona cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform avizului de gospodarire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012. Proprietarul si-a asumat riscul in caz de inundatii.

Din punct de vedere morfologic, terenul este relativ plat.

### **3.9. Adancimea apei subterane**

Nivelul apei subterane a fost intalnit la adancimea de 3,80 m si poate prezenta variatii de +/- 1,50 m.

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform Codului de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de varf a acceleratiei orizontale ag determinata pentru intervalul mediu de recurenta IMR = 225ani, corespunzator starii limita ultime, valoare numita “acceleratie pentru proiectare” iar conditiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt) Tc a spectrului de raspuns si reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative.

Din zona teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt) a spectrului de raspuns, Tc = 1,6 sec, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ag = 0,30g.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMURE TEREN</b> <b>Str. Sardiniei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	11/19

Conform SR 11100/1/93, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 8<sub>1</sub>, pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet este de 80-90 cm.

Pentru incarcările date de vant (Normativ cu indicativul CR 1-1-4/2012 – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor), se va lua in calcul (pentru IMR=50 ani) o valoare a presiunii de dinamice a vantului  $q_b=0,5$  kPa.

Conform "TS/1995 – Indicator de norme de deviz comasate pentru lucrari de terasamente", categoria de teren dupa comportare la sapat, rocile intalnite sunt : manual tare, mecanizat II.

### **3.11. Analiza fond construit existent (inaltime, structura, stare)**

Conform extrasului de carte funciara, terenul reglementat prin prezenta documentatie PUD este liber de constructii.

Constructiile din vecinatate sunt in stare buna, cu functiunea de locuinte.

### **3.12. Echiparea existenta**

In ceea ce priveste echiparea edilitara, zona inconjuratoare este dotata cu retele centralizate de utilitati ale Municipiului Bucuresti :

- alimentare cu apa;
- canalizare
- Curent electric
- Gaze

Incalzirea si agentul termic se pregatesc in general local, cu solutii individuale.

Zona beneficiaza si de serviciu de salubritate oferit de firme specializate si acreditate.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema program**

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D.** – Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardiniei nr 24T, nr cadastral 235949 isi propune:

- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a imobilului cu functiunea de locuinta propus si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecintatea;
- determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate, laterale si posterioare;
- determinarea retragerilor fata de aliniament;
- stabilirea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului;
- stabilirea regimului de inaltime;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii incinta si parcare;



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sardinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	12/19

- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente in zona;
- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire.

#### **4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Conform PUZ Sector 6, dupa cum am amintit, zona reglementata de PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardinei nr 24T, nr cadastral 235949 a fost incadrata in **Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri**, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, cu urmatorii indicatori urbanistici specifici:

- POT maxim= 45%
- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren
- Rh max = P+2+M
- H. max = 11,00 m

Funciunea propusa pe suprafata studziata prin prezentul PUD se incadreaza in functiunea reglementata a zonei, aceea de locuire. Se propune construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, cu regimul de inaltime P+1+pod, imprejmuire si racordare la utilitati.

In vederea realizarii unei constructii care sa satisfaca cerintele beneficiarului, investitia va cuprinde:

- Un corp de cladire unitar, cu un singur nod de circulatie vertical, lipit la calcan cu cladirea propusa pe lotul vecin (identificat prin numarul cadastral 235958) cu care creaza un regim de construire de locuinte cuplate, compusa din:
  - o Parter cu suprafata construita de 110,99mp;
  - o Etaj cu suprafata construita de 110,99 mp;
  - o Acoperis in sarpanta care va crea un pod;
  - o Balcoane neacoperite care respecta retagerea de minim 3 m fata de limitele de proprietate (conform plansei de Reglementari), pozitionate partial peste scarile de acces si terasele de la parter;
- Acces carosabil **si minim 2 locuri de parcare in incinta;**
- Acces pietonal in locuinta, inclusiv scari neacoperite;
- Circulatii pietonale in interiorul parceli;
- Terasa neacoperite;



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	13/19

- Foisor acoperit, cu inaltimea mai mare de 3 m, prin urmare nu genereaza POT, si care nu are inchideri merimetrare;
- Platforma betonata pentru pubela de gunoi;
- Amenajare spatiu verde;
- Realizare bransamente la utilitati;
- Imprejmuire teren.

#### **4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata**

##### **Locuinta unifamiliala, formata din parinti si copii, cu:**

- Suprafata locuibila – 76,96 mp
- Suprafata construita Parter – 110,99 mp;
- Terasa la nivelul parterului: 14,14mp
- Scara acces principal – 4,76 mp
- Suprafata etaj: 110,99 mp;
- Suprafata balcoane 9,36 mp- inaltimea libera sub balcoane este de 3.05 m, prin urmare nu au fost incluse in calculul POT-ului;
- Suprafata construita desfasurata – 221,98 mp;
- Regimul de inaltime propus – P+1+pod
- Inaltimea la cornisa sau streasina propusa = 5,99 m
- Inaltimea maxima a constructiei = 8,33 m

Accesul auto si pietonal se va face din partea de sud - est a terenului, din Strada Sadinei printr-un drum de acces detinut in proprietate privata.

##### **Locuinta propusa beneficiaza de minim 2 locuri de parcare amplasate in interiorul limitei de proprietate, in fata accesului in imobil.**

Imprejmuirea are o lungime de 78,76 ml, avand inclusa in lungime si portiile de acces in incinta.

In partea posteriora a imobilului, pe o lungime de 3,20 m se propune un zid pe intreaga inaltime a constructiei pentru a se crea intimitate intre cele 2 imobile cuplate.

#### **4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

Amplasamentul este liber de constructii, prin urmare nu se pune problema respectarii unei anumite distante a imobilului propus fata de constructiile existente pe parcela.

Imobilul se propune a fi realizat in sistem cuplat cu imobilul propus pe lotul identificat prin numarul cadastral 235958, care este in curs de avizare si se vor realiza concomitent.

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<p style="text-align: center;"><b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b></p> <p style="text-align: center;"><b>IMPREJMIRE TEREN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b></p>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	14/19

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din Strada Sadinei prin drumul de acces existent, detinut in cota indiviza.

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice. **In incinta este propusa o platforma carosabila care are si rol de zona de parcare, pentru minim 2 locuri.**

Specificam ca amplasarea imobilului propus nu incomodeaza accesul autospecialelor de interventie, avand o retragere minima de 3 m fata de limitele parcelei, astfel fiind accesibile 3 fatade ale imobilului.

Fata de constructiile existente in acest moment in vecinatate, constructia propusa se afla la minim 26 fata de cea mai apropiata constructie existenta in vecinatate, pe un lot adiacent.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente se va realiza printr-o propunere al carei gabarit respecta caracterul existent si reglementariile urbanistice ale zonei.

#### **4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Investitia propusa prin PUD se integreaza in caracterul zonei si se armonizeaza cu cladirile existente sau viitoare din vecinatate.

Funciunea, configuratia arhitecturala si amplasarea caldirii si amenajarile propuse nu compromit aspectul general al zonei si nu distrug coherenta tesutului.

Ca sistem constructiv se propune o structura in cadre, cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat si sarpanta de lemn.

Locuinta se va amplasa pe fundatie izolata formata din cuzineti si grinzi de fundare din beton armat.

Zidaria va fi din caramida cu goluri, cu grosime de 30 de cm pentru zidurile exterioare. Acestea vor fi izolate cu polistiren expandat de 10 cm. Compartimentarea se va realiza din pereti avand grosimea de 20 cm si 10 cm din caramida cu goluri.

Invelitoarea va fi din tabla tip tigla vopsita in sistem multistrat, asezata pe astereala.

Finisajele exterioare vor fi tencuieli driscuite cu semi-piatra si vopsitorii, iar la interior tencuieli gletuite cu zugraveli lavabile.

Pardoseala va fi din parchet laminat pentru camerele de locuit si gresie pentru baie si bucatarie.

Tamplaria este din PVC cu geam termopan.

#### **4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

#### **4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din strada Sadinei, prin drumul de acces aflat in proprietate in cote indivize, conform situatiei din teren.

In interiorul lotului se propune platforme carosabile pentru accesul auto si stationarea a minim



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sa dinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	15/19

doua autovehicole si acces pietonal, precum si alei si trotuare pietonale imprejurul imobilului, pentru accesul prin exterior la terasele amenajate in partea posterioara a imobilului, in intimitatea curtii.

**4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului**

In zona studiata, terenul este relativ plat, cota medie a terenului fiind cuprinsa intre 84,95– 85,29. In interiorul amplasamentului nu se prezinta mari denivelari.

In incinta se propun platforme carosabile si pietonale si sistematizarea terenul astfel incat apele pluviale sa fie directionate si preluate doar pe parcela si directionate la canalizare.

Spatiul verde va fi amenajat si plantat pentru a se imbunatati calitatea curtii si a se favoriza petrecerea timpului in aer liber cat mai mult. In acest sens se propun si terasele la nivelul solului.

**4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul.

**4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Nu este cazul.

**4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Terenul este afectat de circulatiile propuse prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, pe latura de vest, pe o suprafata de 51,13 mp. Suprafata de teren a fost calculata prin calcularea aliniamentului propus la 4,50 m fata de axul strazii propuse. Acest aliniament se afla la 3,31 m fata de limita de proprietate actuala.

Beneficiarul nu doreste transferarea catre domeniul public a terenului afectat de viitoarea strada in acest moment. Imprejmuirea pe aceasta latura va fi provizorie si va fi mutata pe viitorul aliniament in momentul realizarii strazii propuse.

Procentele si retragerile mentionate in prezenta documentatie sunt calculate luam ca baza terenul ramas neafectat de viitoarea strada, adica 437,87 mp.

**4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata. Spatiul verde ocupa aproximativ 43,88% din suprafata terenului ramas neafectat de viitoarea strada.



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IM BIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJM URE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	16/19

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

Terenul este relativ plat. Se va racorda cota propuse pe amplasament la profilul drumului de acces, care la randul lui se racordeaza cu Strada Sadinei, din care se realizeaza accesul carosabil si pietonal.

La interior se propun platforme care vor face obiectul proiectului de sistematizare verticala in vederea rezolvarii modului de scurgere a apelor pluviale si a racordarii diferitelor zone functionale.

#### **4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Nu sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala, fiind vorba de o incinta in care se propune o locuinta. Se propuse zone betonate de tip carosabil in fata constructiei propuse pentru a se realiza parcare si acces carosabil.

In zonele in care sunt propuse amenajarile, terenul natural va fi sistematizat astfel incat sa se realizeze o incinta functionala si pe care se va asigura accesul din strada existenta.

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

**Suprafata amplasament (teren studiat)= 489 mp**

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)**

- POT existent: 0 %
- **P.O.T. maxim admis** conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **45 %**
- **POT propus faza avizare PUD: 25,35%** (calculat pe suprafata terenului ramas neafectat de viitoarea strada – 437,87mp)

**Regim de inaltime maxim admis** conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **P+2+M**

**Regim de inaltime PUD: P+1+pod**

**H cornisa propus PUD = 5,99 m**

**H maxim constructie propusa PUD = 8,33 m**

**Retrageri fata de limitele de proprietate ale parcelei pentru a se identifica zona edificabila a PUD -ului va fi dupa cum urmeaza:**

- **Pe limita de EST, se creaza calcan in vederea realizarii regimului de construire cuplat, cu realizarea in acelasi timp a constructiei de pe lotul vecin, in curs de autorizare;**

 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	17/19

- **3 m fata de limita de proprietate din NORD (coltul cel mai avansat al constructiei);**
- **3,00 m fata de limita de proprietate din VEST (coltul cel mai avansat al edificabilului propus fata de noul aliniament propus);**
- **6,01 m fata de limita de proprietate de la SUD-VEST (coltul cel mai avansat al edificabilului propus fata de limita de proprietate);**

*NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau de utilitate, de genul punct de racordare, stalpi, cutii sal camine pentru bransamente sau contoare, daca vor fi solicitate in faza de racordare.*

#### **4.16. Coeficientul de utilizarea a terenului**

**Suprafata amplasament (teren studiat)= 489 mp**

- C.U.T. existent: 0
- **C.U.T. max. propus conform PUZ** Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **0,9**
- **CUT propus faza avizare PUD: 0,51** (calculat pe suprafata terenului ramas neafectat de viitoarea strada – 437,87mp)

#### **4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Constructiile care vor fi edificate pe terenul supus studiului vor beneficia de toate utilitatiile necesare bunei desfasurari a functiunii propuse. Astfel, noul imobil va fi racordat la urmatoarele retele de utilitati:

- Se va racorda la reseaua de energie electrica existenta in zona prin solicitarea unui aviz de racordare si realizarea bransamentului la reseaua nationala de distributie. Bransarea se va realiza prin plata tarifului de racordare perceput de catre proprietarul retelei de distributie din zona.
- Se va racorda la reseaua de alimentare cu apa detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va racorda la reseaua de canalizare detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va racorda la reseaua de gaze naturale existenta in zona.
- Se va incheia contract de salubritate cu un operator autorizat atat pentru perioada santierului cat si ulterior, pentru ridicarea gunoiului municipal generat in gospodarie.

De la punctul de bransament si contorizare, se vor realiza instalatiile de furnizare pana la consumatorii aflati in imobil sau in incinta, conform proiectelor propuse de proiectanti in faza DTAC.



 <b>INCEPTUM STUDIO</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> <b>Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b> <b>IMPREJMIRE TEREN</b> <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b> <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	18/19

Prepararea apei calde de consum si a incalzirii locuintei se va realiza local, prin intermediul unei centrale termice. Apa calda menajera, astfel preparata, se va distribui la obiectele sanitare prin intermediul unor conducte care se vor amplasa in paralel cu cele de apa rece.

Apele de pe suprafetele betonate si parcaje sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere si al rigolelor si directionate in canalizare.

#### 4.18. Bilant teritorial, in limita terenului studiat (existent si propus)

BILANT PE PARCELA				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 489 mp				
Suprafata teren rezervat viitoarei strazi conform PUZ Coordonator Sector 6 = 51,13 mp				
Suprafata teren ramas neafectat de viitoarea strada = 437,87 mp – teren la care se raporteaza parametrii urbanistici din prezenta documentatie;				
BILANT LA NIVELUL TERENULUI RAMAS NEAFECTAT DE VIITOAREA STRADA = 437,87 MP CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	SUPRAFATA DSFASURATA	PROCENT C.U.T.
<b>- CONSTRUCTII</b>		<b>Max. 45 %</b>		<b>Max. 0,9</b>
<b>Imobil de locuinte P+1+pod</b>		conform PUZ S.6		conform PUZ S.6
❖ <b>Existente</b>	<b>0 mp</b>	<b>0 %</b>	<b>0 mp</b>	<b>0</b>
❖ <b>Propuse</b>	<b>110,99 mp</b>	<b>25,35 %</b>	<b>221,98 mp</b>	<b>0,51</b>
		conform prop. arhitectura		conform prop. arhitectura
<b>- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE</b>	<b>134,73 mp</b>	<b>30,77 %</b>	-	-
<b>- SPATIU VERDE</b>	<b>192,15 mp</b>	<b>43,88 %</b>	-	-

## 5. CONCLUZII

Obiectivele propuse prin prezentul PUD vor avea un aspect agreabil, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

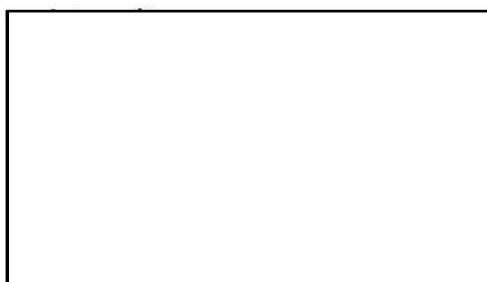
Reglementariile cuprinse in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea sa, vor fi obligatorii pentru autorizarea construirii viitoarelor imobile.

Urmatoarea faza de proiectare va fi Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii Autorizatiei de

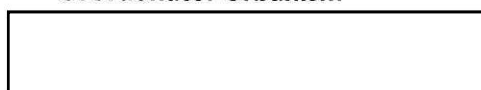
	<p style="text-align: center;"><b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>  <b>Construire IMABIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI</b>  <b>IMPREJMIRE TEREN</b>  <b>Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949</b>  <b>Municipiul Bucuresti, Sector 6</b></p>	NR. PROIECT URB	NR. 23/2020
		FAZA :	<b>P.U.D.</b>
		PAG.	19/19

Construire pentru obiectivul propus conform legislatiei in vigoare.

Dupa obtinerea Autorizatiei de Construire se va solicita OCPI si ANCPI Sector 6 schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in teren curti – constructii.



**Coordonator Urbanism**





**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1811/655 din 31.12.2019

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de locuință și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul \_ \_ , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal \_ \_ , str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] ap. [redacted] telefon / fax \_ \_ , e-mail \_ \_ , înregistrată la nr. [redacted] din [redacted]

[redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_ \_ , str. Sadinei nr. [redacted], 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 dezmembrare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] și [redacted] dețin teren - lot 2, în suprafață de 489 mp - număr cadastral [redacted], intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (dezmembrare) din imobilul pentru care se folosește nr. [redacted] Cu Încheierea nr. [redacted] se intabulează un drept de proprietate dobândit prin convenție asupra cotei de 1/2 din imobil și un drept de proprietate dobândit prin partaj asupra cotei de 1/2 din imobil.

La capitolul "Observații/Referințe" este menționat faptul că accesul se va face prin lotul 2A2A/2/1.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Existent: teren în suprafață de 489 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuință și împrejmuire teren.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în subzona 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 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 este afectat de circulațiile prevăzute 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.

Terenul se află parțial în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire a 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 imobil cu funcțiunea de locuință, 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 pentru înălțimi P+1E = 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.

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

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



Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu 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.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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.

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.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI  
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI**  
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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





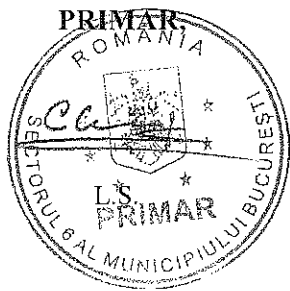
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 1811/655 din 31.12. 2019

de la data de 31.12.2020 până la data de 30.12.2021

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



SECRETAR GENERAL,

*[Handwritten signature]*  
10.12.2020

ARHITECT ȘEF,

*[Handwritten signature]*

Data prelungirii valabilității: 04.12.2020

Achitat taxa de 3,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 73891 din 03.12.2020

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 40217 din 14.10.2019



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949

P.U.Z.Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016:  
**Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri**  
 Suprafata teren rezervat viitoarei strazi conform PUZ Coordonator Sector 6 = 51,13 mp  
 Suprafata teren ramas neafectat de viitoarea strada = 437,87 mp – teren la care se raporteaza parametrii urbanistici din prezenta documentatie

## LEGENDA:

Lotul care a generat documentatia (NC 235949-489 mp)

Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri

CcR - Cai de comunicatie rutiera

Terenuri rezervate dezvoltarii CcR propuse pentru viitoare expropriieri

CcRp - Cai de comunicatie rutiera private (Drumuri de servitute)

Aliniament propus

Edificabil maxim propus

Acces carosabil  
 Acces pietonal

Conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti -se propun 2 locuri de parcare pe lot

## Indicatori urbanistici specifici

**Subzona L1a :**  
 POT maxim= 45%  
 CUT maxim pentru inaltimei P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren  
 Rh max = P+2+M  
 H max.P+2 = 11,00 m

## Indicatori urbanistici propusi PUD :

POT propus = 25,35%  
 CUT propus = 0,51 mp ADC/mp lot  
 Rh max = P+1+pod  
 H cornisa = 5,99 m  
 H max coama = 8,33 m

BILANT PE PARCELA				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 489 mp				
Suprafata teren rezervat viitoarei strazi conform PUZ Coordonator Sector 6 = 51,13 mp				
Suprafata teren ramas neafectat de viitoarea strada = 437,87 mp – teren la care se raporteaza parametrii urbanistici din prezenta documentatie;				
BILANT LA NIVELUL TERENULUI RAMAS NEAFECTAT DE VIITOAREA STRADA = 437,87 MP				
CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	SUPRAFATA DSFASURATA	PROCENT C.U.T.
- CONSTRUCTII		Max. 45 %		Max. 0,9
Imobil de locuinte P+1+pod		conform PUZ S.6		conform PUZ S.6
❖ Existente	0 mp	0 %	0 mp	0
❖ Propuse	110,99 mp	25,35 % conform prop. arhitectura	221,98 mp	0,51 conform prop. arhitectura
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	134,73 mp	30,77 %	-	-
- SPATIU VERDE	192,15 mp	43,88 %	-	-

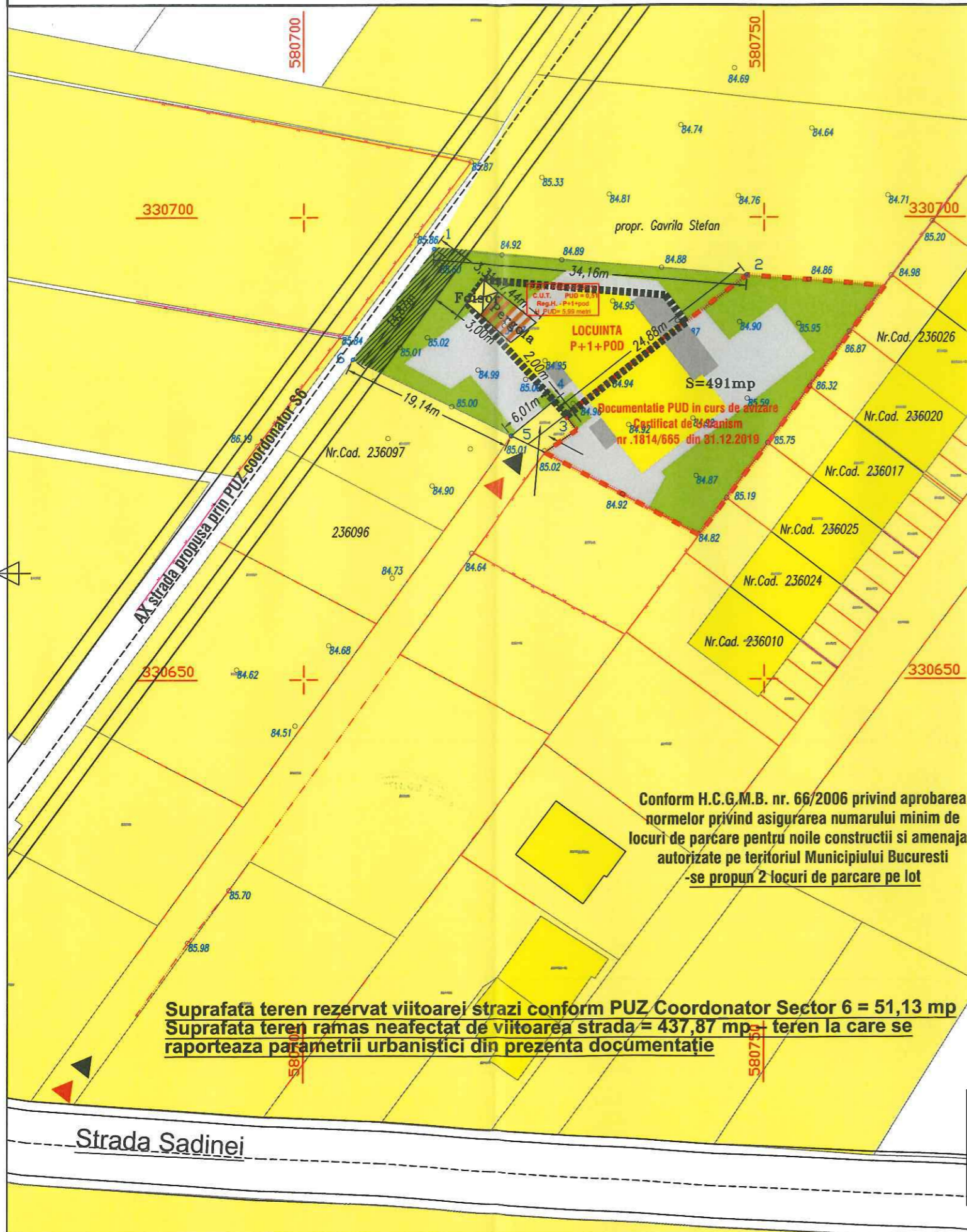
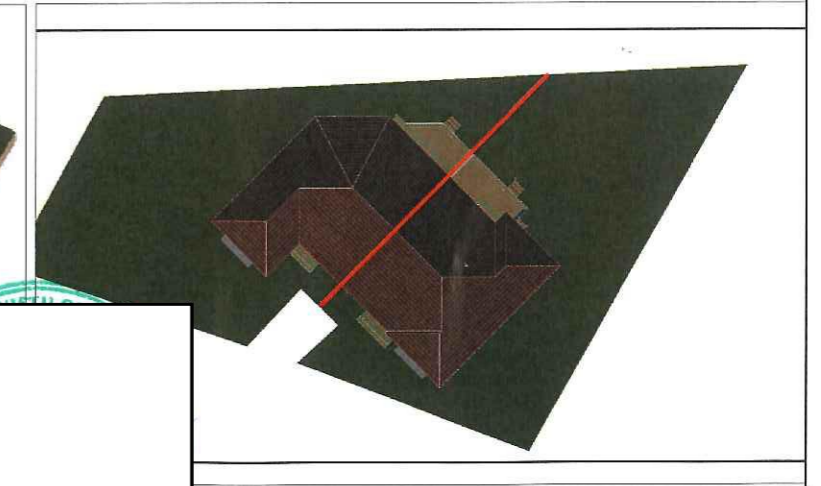
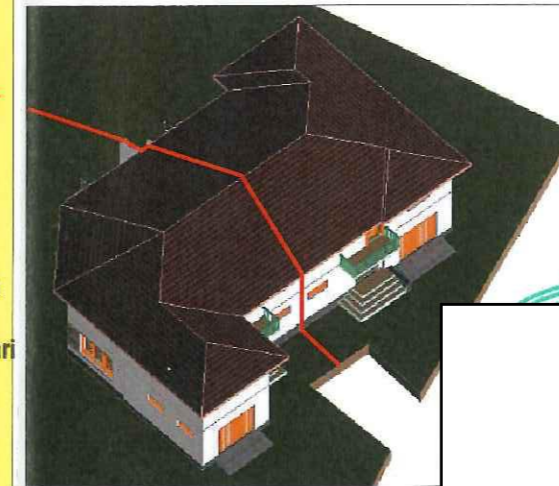
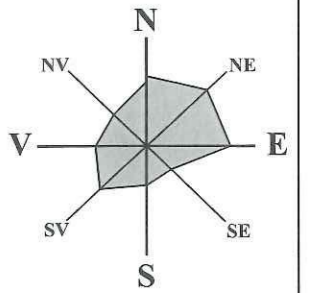
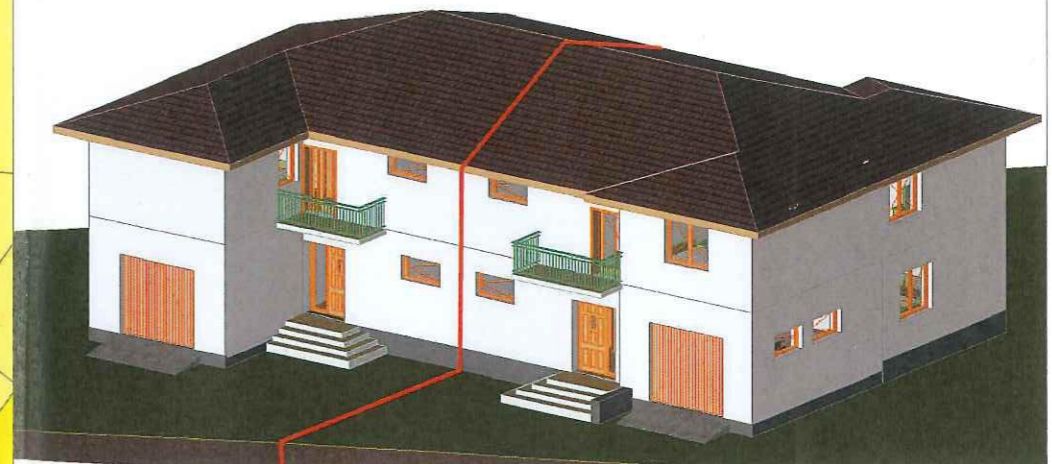
PROIECTANT URBANISM:	<b>SC INCEPT STUDIO SRL</b> STR. Fetesu, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 / Bucuresti Tel.0745.795.890 / 0751.111.038		BENEFICIAR:	
COORDONATOR URBANISM:	<b>SC Plan A Urban Design SRL</b> STR. 11 Iunie, NR. nr. 51, Sc. F, etaj 3, ap. 16 , Bucuresti		TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949 Municipiul Bucuresti, Sector 6
	SCARA 1:500			Nr. PROIECT URBANISM: 23/2020
	DATA Octombrie 2021	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	FAZA P. U. D.
				PLANSA NR. U. 4
				REVIZIE REV.04

Reproducerea sau utilizarea integrala sau partiala a prezentului document in orice publicatii sau prin orice procedeu este interzisa daca nu exista acordul scris al Proiectantului General



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949



PROIECTANT URBANISM:	<b>SC INCEPTUM STUDIO SRL</b> STR. Fetesti, NR. 5, BLOC H27, AP 18, Bucuresti. Tel.0745.795.890 / 0751.111.039	BENEFICIAR:	
COORDONATOR URBANISM:	<b>SC Plan A Urban Design SRL</b> STR. 11 Iunie, NR. nr. 51, Sc. F, etaj 3, ap. 16, Bucuresti	TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24T, nr cad. 235949 Municipiul Bucuresti, Sector 6
SCARA	1:500	TITLU PLANSA:	PROPUNERE DE ARHITECTURA SI MOBILARE
DATA	decembrie 2021		
			Nr. PROIECT URBANISM: 23/2020
			FAZA P. U. D.
			PLANSA NR. U. 7
			REVIZIE REV.02