



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Belșugului nr. 49B-49C – construire imobil cu regim de înălțime S+P+1E cu funcțiunea locuință individuală. Suprafață măsurată teren = 1.059 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. 8225/2/3/06.03.2023 din 18.05.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 36,08%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+1E; H max cornișă = 8,00 m; H max = 10,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu următorul regulament de construire: spre Drumul Belșugului la **3,00 m** față de viitoarea limită de proprietate; spre stânga la minim **5,00 m** față de construcția existentă; spre limita posterioară la **6,00 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 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.

Utilizări admise: 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.

Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp A.D.C., să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz); construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Mihai Sorin Eugen Eftenie**


Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT SEE
ARH. MARCEL F. SIN BERA



Director General Adjunct: **arh. Mihail M**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului spre stradă astfel: împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirii. Împrejmuirea realizată pe viitoarea limită de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către proprietar, pe cheltuială proprie și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, la data materializării reglementărilor urbanistice aprobate.

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

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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



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. 748 / 43 B din 16.08. 2021

de la data de 16.08.2022 până la data de 15.08.2023

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



ASISTENT GENERAL



Data prelungirii valabilității: 11.07.2022

Achitat taxa de 8,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 78151 din 08.07.2022

Transmis solicitantului la data de 26.07.2022 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 18829 din 17.05.2021

Am ridicat originalul



①

**Memoriu tehnic de prezentare
Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu**

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Drumul Belsugului Nr.49B-49C , nr. cad. 237259

- *Denumirea lucrării:*

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

Amplasament:

Municipiul Bucuresti , Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49B-49C, nr. cad. 241121

Beneficiar:

Proiectant de specialitate - Urbanism:

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

- *Data elaborării:*
- Octombrie 2021 .

- *Proiect:*

Proiect nr. 2006 /2020



CONȚINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

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

ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 748/43B /16.08.2021 emis de Primaria Sectorului 6
- Extras de Carte Funciara pentru [REDACTED]
- Act de dezmembrare si contract de vanzare cumparare autentificat de notarul public [REDACTED] intabulat in Cartea [REDACTED] cu Incheierea nr. 6859/31.03.2005 (conventie), [REDACTED] mobilul (teren in suprafata de 360 mp - suprafata masurata de 386 mp [REDACTED] numar cadastral vechi 4093/3) pentru care se foloseste nr. 49B pe drumul Belsugului.
- [REDACTED] lotul 1 cu suprafata de [REDACTED] lotul 2 cu suprafata de 300 mp (nr/ cad nou 207899) si lotul 3 cu suprafata de 360.37 mp (cu nr. Cad. 4093/3) rezultand terenul cu nr cadastral 241121 cu suprafata totala de 1059 mp si imobil C1.

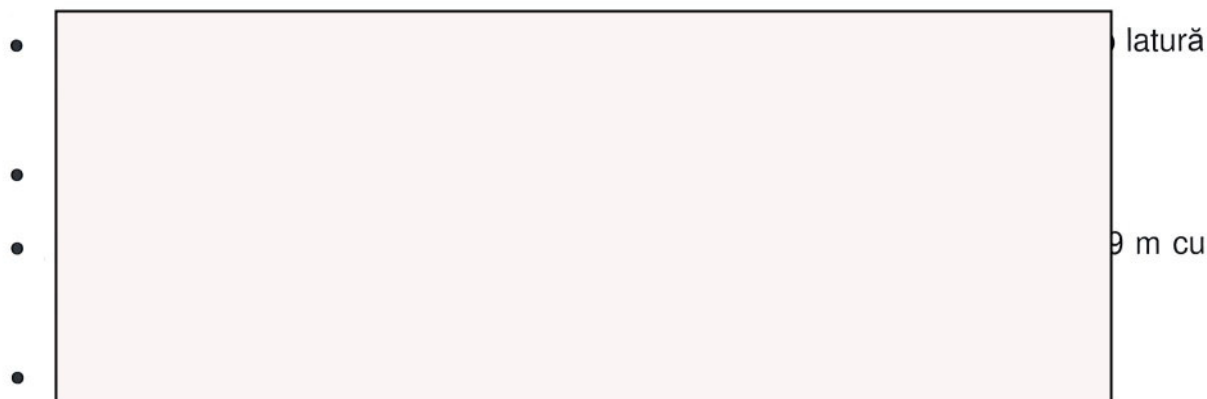
B - PIESE DESENATE

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

I - PREZENTARE GENERALĂ

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

Parcela are o formă neregulată cu următoarele laturi și vecinătăți:



Proprietarul propune construirea unui nou imobil cu S+P+1E pe zona centrală a terenului respectând retragerile față de limitele de proprietate impuse de CU nr. 748/43B din 16.08.2021.

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

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

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

II - INCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PREVEDERILE PUG - MUNICIPIUL BUCUREȘTI

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

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

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

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

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

➤ **Secțiunea I: Utilizare funcțională**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

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

(1) - dimensiuni minime:

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

*) - conform Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

L1a - clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

➤ SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

L1a + L1b + L1c - POT maxim = 45%

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

L1a + L1b+ L1c

- CUT maxim pentru înălțimi **P+1 = 0,9** mp. ADC/mp. Teren
- CUT maxim pentru înălțimi **P+2 = 1,3** mp. ADC/mp. Teren

III - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

III.1. - REGIMUL JURIDIC

- Certificat de urbanism nr. 748/43B /16.08.2021 emis de Primaria Sectorului 6
- Extras de Carte Funciara pr
- Act de dezmembrare și contract de vânzare cumparare autentificat de notarul public

intabulat in Cartea [redacted] ta din conversia de pe hartie

ε [redacted]

c [redacted]

- Act de alipire cu [redacted] ăza alipirea [redacted]

l [redacted] – drum de

[redacted]

[redacted] cadastral

24 [redacted]

- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:2000, pentru imobilul din str. Drumul Belsugului Nr. 49B – 49C, Sector 6, Bucuresti

- Terenul este situat în intravilanului municipiului București.

- Terenul nu este supus unor restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate conform Legii nr. 50/1991.

III.2. - REGIMUL ECONOMIC

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

Parcelele imediat alăturate sunt ocupate cu următoarele tipuri de funcțiuni:

• la nord – [redacted]

c' [redacted]

• la nord – [redacted]

C [redacted]

• la nord – [redacted]

• la est – [redacted]

• la sud - [redacted]

- **la vest** -

Funcțiunea propusă pentru parcela din str. este aceea de locuire fiind compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, precum și cu cele admise prin PUG - municipiul București pentru subzona **L1a**.

III.3. - REGIMUL TEHNIC

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

Clădirea propusa va avea **S+P+1E** și o înălțime la cornișă de maxim 11,00 m.

IV - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Pe teren exista bransamente de apa - canal, gaz, elctricitate.

V - PROPUNERE REGULAMENT

Documentatia prezenta a fost intocmita in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 6 nr. 748/43B /16.08.2021, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobata cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2 /26.01.2016,

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, si a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

- **DESCRIEREA SOLUTIEI** **PLANSA A1 – REGLEMENTARI**
Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime **S+P+1E** .

Constructia se va retrage fata de limita posterioara cu 6.0 m, fata de limita laterala V se va amplasa la 5,0 m fata de constructia existenta si fata de strada Drumul Belsugului se va retrage cu 5,16 m fata de limita de proprietate existenta si 3,0 m fata de limita zonei impusa pentru largirea drumului existent, respectand astfel cerintele certificatului de urbanism si reglementarile PUG Bucuresti & PUZ sector 6 (2016).

Inaltime la cornisa de 8m si maxima de 10m.

Accesul auto si pietonal in incinta se face din str. Drumul Belsugului si din drumul de servitute.

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

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioara;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului.

• **funcțiuni admise:**

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

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

• **funcțiuni interzise:**

conform art. 3 – utilizari interzise

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

• **staționarea autovehiculelor:**

- accesul auto pe parcelă se va face din Drumul Belsugului si din drumul de servitute, iar staționarea autovehiculelor se va face la nivelul terenului (numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice). Se mentine dreptul de servitute de trecere spre Drumul Belsugului.

- **Se propun doua locuri de parcare in interiorul parcelei.**

• **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism constructia propusa va avea **S+P+1E, cu inaltime la cornisa de 8m si maxima de 10m.**

- **aspectul exterior al clădirilor:**

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

- **echipare edilitară:**

- clădirea propusă se va racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, gaze naturale și telefonie,
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- **spații libere și plantate:**

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- deasemeni se recomandă pastrarea vegetatiei existente și plantarea de arbori noi, de preferință de talie mică în spațiile rămase libere.

- **împrejmuiri:**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de minim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

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

POT maxim propus = 45 %

POT propus prin PUD = 36.08 %

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

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

CUT propus S+P+1E = 0,87

INTOCMIT

Arh. Mihai EFTENIE



**PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

1.1. Vecin 1

[REDACTED]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea : BUCUREȘTI	sectorul :	6
drumul	Belșugului	nr :	49A
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

1.2. Vecin 2

[REDACTED]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea : BUCUREȘTI	sectorul :	6
str.	Viscolului	nr :	75
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

1.3. Vecin 3

[REDACTED]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea : BUCUREȘTI	sectorul :	6
str.	Viscolului	nr :	69
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

1.4. Vecin 4

[REDACTED]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea : BUCUREȘTI	sectorul :	6
str.	Viscolului	nr :	75H
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 4 – notificări prin birou executor judecătoresc

Notificări	28.03.2022
Panou	24.02.2022-24.03.2022

Persoane potențial afectate :

Panou	24.02.2022-24.03.2022
Anunț ziar	24.02.2022

2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6

cu sediul în: localitatea : București sectorul : 6

Calea Plevnei nr : 147-149

cod poștal: Telefon : 0376.204.306 e-mail :

3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	24.02.2022
CTUAT : 4/5	21.03.2022

Consultări/ observații data:		Modificări data:	
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul
Răspuns data:			

4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L.

cu sediul în: localitatea : BUCUREȘTI sectorul :

str. nr :

cod poștal: telefon : e-mail :

Întocmit: cons. Alexandra Crudu



RAPORT

DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării: Nr. anunțuri*: Nr. propr. anunțați:

Conținutul informării:

B.

PANOU :

C.

Data întâlnirii : Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Drumul de servitute.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Referitor la adresele nr. 14646/06.04.2022, nr. 14647/06.04.2022, nr. 14800/06.04.2022 și nr. 21287/16.05.2022, a fost transmis răspunsul întocmitorului documentației de urbanism P.U.D., unde s-a comunicat că inițiatorul documentației de urbanism P.U.D. va menține drumul de servitute pentru accesul vecinilor, în data de 24.04.2022, respectiv 11.07.2022.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 42 din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Serviciul Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice înaintează spre aprobare documentația din drumul Belșugului nr. 49B-49C.

ARHITECT ȘEF,

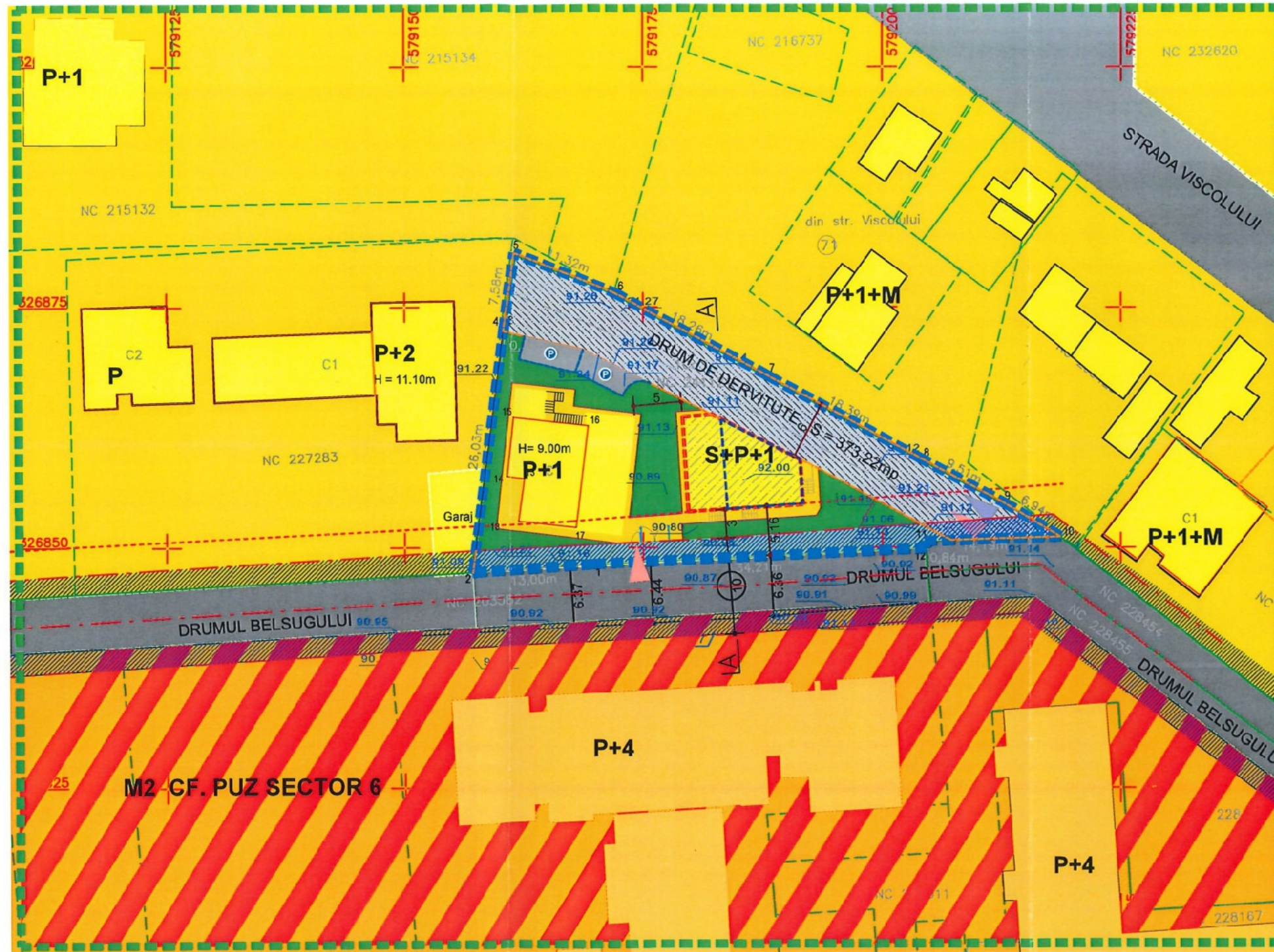
Arh. Marcel Florentin Bera



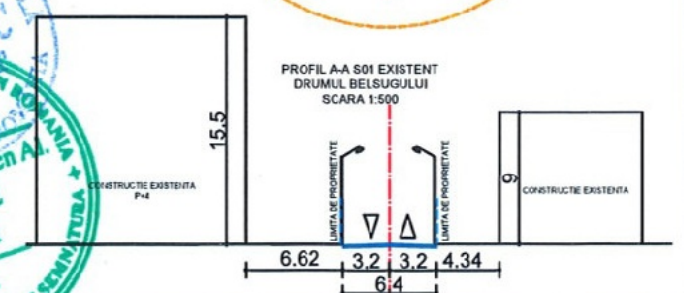
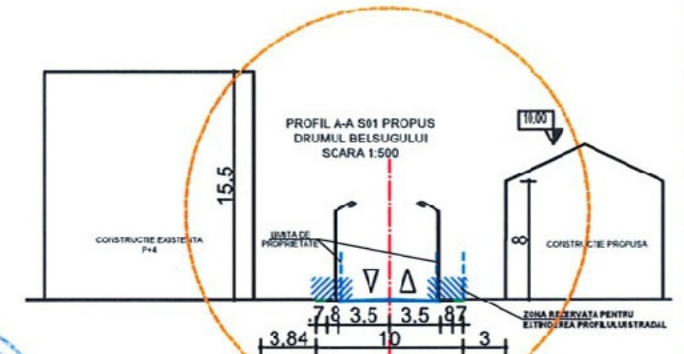


ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. INSTRAINAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A PLANSELOR TIPARITE SAU IN FORMAT DIGITAL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.		Pr. nr.	2006
S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. Nr. R. Comert J40.23067.1994 Telefon / Fax 021.22.44.563		Proiect:	PUD DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME S+P+
Data		10. 2021	
Faza		PUD	
specialitatea	ARHITECTURA	Adresa investitie:	Bucuresti, Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49 B - 49 C
specificatie	nume	Beneficiar:	
sef proiect.	arh. Mihai EFTENIE	Plansa:	ILUSTRARE TEMA P+1
proiectat	arh. Andrei LAZAR		
proiectat	arh. Daniel ALECU		
		Revizia	-
		Sc.	-
		Pl. nr.	Urb. 08

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



- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD
- ALINIERE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA - DRUM DE SERVITUTE SUPRAFATA = 373,22 mp
- L1A - LOCUIRE
- M2 - ZONA MIXTA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA REZERVATA PENTRU EXTINDEREA PROFILULUI STRADAL - 126,5 mp
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- EDIFICABIL PROPU S+P+1E
- CONTUR SUBSOL
- 2 LOC. PARCARE BELSUGULUI 49B - 49C



INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUG:

POT MAX. 45 %
CUT MAX. 1,3

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	326867.844	579188.027	18.263
2	326876.517	579171.955	11.321
3	326880.724	579161.445	7.582
4	326873.211	579160.427	26.012
5	326847.415	579157.079	12.838
6	326848.285	579169.887	34.624
7	326849.884	579204.474	0.744
8	326850.625	579204.410	14.185
9	326851.114	579218.587	6.939
10	326854.642	579212.612	9.515
11	326859.111	579204.212	18.391

S(4)=1059.25mp P=160.413m

S TEREN DIN MASURATORI	1,059.0
POT EXISTENT	13.93
CUT EXISTENT	0.14
S DRUM DE SERVITUTE	373.2
S TEREN	686.0
SUPRAFATA CONSTRUITA	247.50
SUPRAFATA DESFASURATA	595.00
POT PROPUȘ	36.08
CUT PROPUȘ	0.87
SUPRAFATA SPATII VERZI (MIN. 30 %)	207.60

ACEȘT PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. REPRODUCEREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A PLANȘELOR TIPARITE SAU INFORMAT DIGITAL INTRA SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR.		Pr. nr. 2006
S.C. BAUMARC PROIECT S.R.L. Nr. R. Comerț J40.23067.1994 Telefon / Fax 021 22 44 563		Data 05. 2022
Proiect: PUD DRUMUL BELSUGULUI 49B-49C CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME S+P+1		Faza PUD
specialitatea ARHITECTURA		Adresa investitiei: București, Sectorul 6 , Drumul Belsugului Nr. 49 B – 49 C
Beneficiar:		Revizia -
Planșa: PROPUNERE REGLEMENTARI		Sc. 1: 500
desenat arh. Daniel ALECU		Pl. nr. Urb. 05 a