



ANEXA nr. 1 la H.C.S.3 nr. 478/19.12.2019

Ca urmare a cererii adresate de ambii cu domiciliul în
Ștrada telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 278248/13.12.2018 și
completată cu nr. 403775/09.05.2019, nr. 623571/10.09.2019 și nr. 628818/13.09.2019.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/GC/60-2018/19.09.2019

**Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință unifamilială cu $RH_{propus} = P+M$,
generat de imobilul⁴⁾ situat în Șoseaua Gării Cătelu (fostă Elbrus) nr. 164, lot 1, sector 3, București.**

**Inițiator: și
Proiectant: S.C. INVENTIV PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Paul P. Ion, RUR – D₁ E F₆ G₅.
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul
Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Parcul Pantelimon, la Sud
Șoseaua Industriilor, la Vest Șoseaua Dudești-Pantelimon, la Est Drumul Între Tarlale și este format din
teren curți-construcții cu suprafață de 188mp. conform acte de proprietate și construcțiile edificate pe
acesta corp C1 - locuință parter și corp C2 – magazie.

**Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010,
nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/12.12.2018:**

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L respectiv L1e – locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / fără rețele edilitare;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specific zonei rezidențiale, scuaruri publice;
- H_{max} = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (7 metri);
- POT_{max} = 60%;
- CUT_{max} = 0,6 mp.ADC/mp.teren (pentru P), în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;
- retragerea minimă față de aliniament = clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- retrageri minime față de limitele laterale = 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; *clădirile izolate* se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.
- retrageri minime față de alte clădiri de pe aceeași parcelă = distanța minimă 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.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100m. față de imobilele aflate pe această listă, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 993/27.04.2018 emis de Primăria Sector 3.

Conform P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.



Conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32 - alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale/alte clădirii = retras 0,60m. față de limita stângă (Est) a proprietății, alipit parțial (prin intermediul unei pergole), apoi retras 2,50m. față de corpurile existente de pe amplasamentul studiat;

- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 2,00m. față de limita de proprietate;

- POT_{max. propus} = 60%;

- CUT_{max. propus} = 0,96 mp.ADC/mp.teren (pentru P+M);

- H_{cornișă/max.} = 4,00m. / 7,00m.;

- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția împrejurimilor, acceselor și teraselor ridicate cu cel puțin 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament și a elementelor cuprinse în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;

- circulații și accese: conform Aviz circulații nr. 16757/30.10.2018-1663138/25.10.2018 al P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006;

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁵⁾: construcția se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

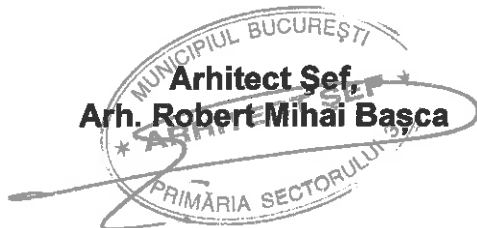
Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 993/27.04.2018 emis de Primăria Sector 3.

Arhitect Șef,
Arh. Robert Mihai Bașca

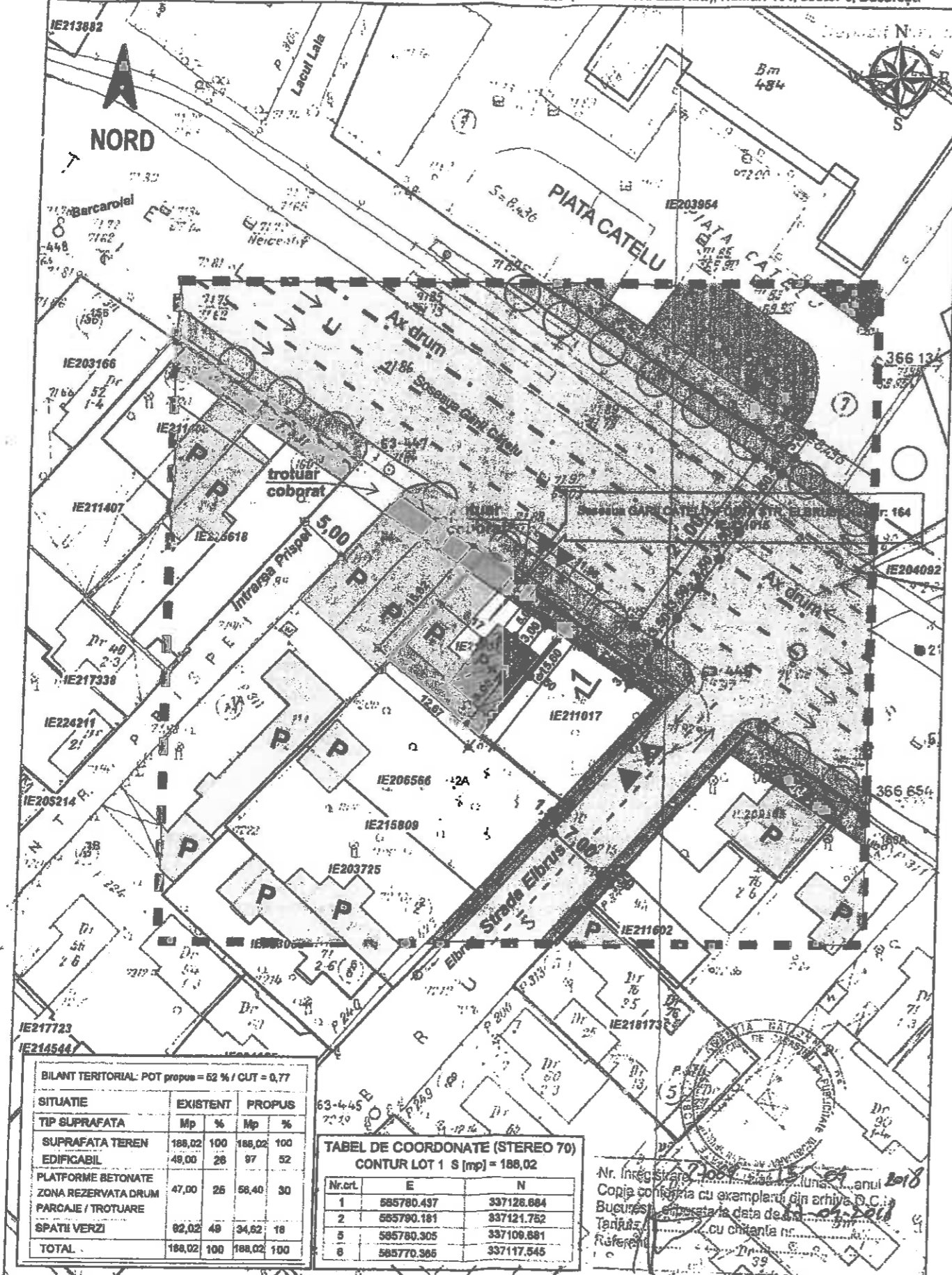


F8 - Aviz Plan urbanistic de detaliu

Întocmit: arh. Adrian Rachleru



PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Soseaua GARII CATELU (FOSTA STR. ELBRUS), Numar. 164, sector 3, Bucuresti



BILANT TERITORIAL: POT propus = 62 % / CUT = 0,77

SITUATIE	EXISTENT	PROPUS
TIP SUPRAFATA	Mp	% Mp
SUPRAFATA TEREN	188,02	100
EDIFICABIL	48,00	25
PLATFORME BETONATE	47,00	25
ZONA REZERVATA DRUM	25	13,30
PARCAJE / TROTUARE	28	14,89
SPATII VERZI	92,02	49
TOTAL	188,02	100

TABEL DE COORDONATE (STEREO 70)
CONTUR LOT 1 S [mp] = 188,02

Nr.crt.	E	N
1	585780.437	337126.684
2	585790.181	337121.752
5	585780.305	337109.881
8	585770.365	337117.545

Nr. Inregistrare: 1001/15.12.2018
Copia conforma cu exemplarul din arhiva D.C. Bucuresti, indata la data de 02.02.2018
Tehnician: [Signature]
Referinta: [Signature]

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 04.2018
Intocmit: Manolache Ciprian

PLAN URBANISTIC DE DETALIU SOSEAUA GARII CATELU NR.164, SECTOR 3, BUCURESTI

BILANT TERITORIAL PROPUIS :

- SITUATIA EXISTENTA :**
- Suprafata terenului = 188,02 mp (din masuratori cadastrale) / 188 mp (acte)
 - Suprafata construita = 45,52 mp + 3,48 mp = 49,00 mp (locuinta + magazine)
 - Suprafata desfasurata = 45,52 mp + 3,48 mp = 49,00 (locuinta + magazine)
 - Regim de inaltime existent = Parter
 - H maxim coama = + 4,50 m de la CTN actual
 - H streasina = + 2,50 m de la CTN actual
 - POT existent = 26 % / CUT propus = 0,26

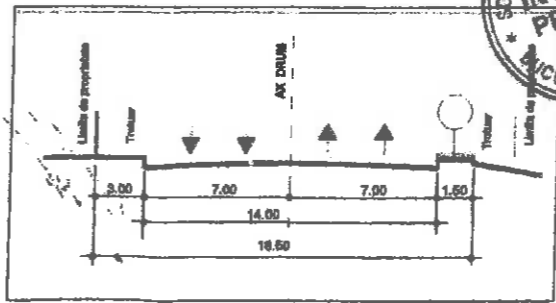
- SITUATIA PROPUSA : LOCUINTA UNIFAMILIALA**
- Suprafata construita propusa = 6,00 X 8,00 = 48,00 mp
 - Suprafata desfasurata propusa = 96,00 mp
 - Regim de inaltime locuinta propusa = P + M
 - H maxim coama = + 7,50 m de la CTN actual
 - H streasina = + 6,00 m de la CTN actual

- SITUATIA FINALA REZULTATA :**
- Suprafata construita totala = 97,00 mp
 - Suprafata desfasurata totala = 145,00 mp
 - POT propus = 62 % / CUT propus = 0,77
 - Suprafata trotuare, alei, carosabil, parcare = 30 % din suprafata terenului (S = 56,40 mp)
 - Suprafata spatii verzi = 18 % din suprafata terenului (S = 34,62 mp)
 - Pe teren se va asigura parcare a unei masini in curtea proprie, respectand prevederile HCGMB 66 / 2006 raportat la suprafata de 145,00 mp (locuinta existenta parter + locuinta propusa P+M).

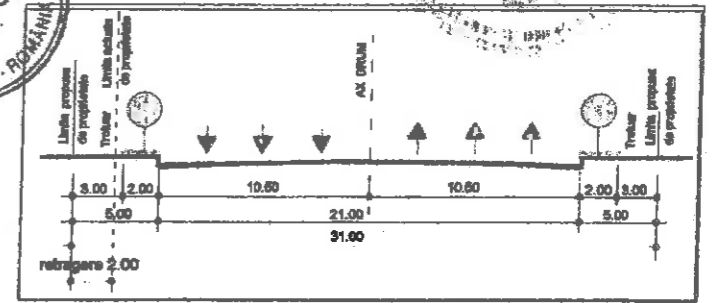
LEGENDA :

- CAROSABIL
- TROTUARE
- SPATII VERZI
- SPATIU VERDE REZULTAT AMENAJAT PE TERENUL STUDIAT
- LOCUINTA P + M PROPUSA SOSEAUA GARII CATELU NR. 164 (LOT 1)
- LOCUINTA P + M PROPUSA PE TERENUL VICIN SOSEAUA GARII CATELU NR. 164 (LOT 2)
- LOCUINTE VICINE TERENULUI STUDIAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA ZONEI STUDIATA PRIN PUD
- PLANTARE POMI DE ALIMENT

COMISIA TEHNICA DE CIRCULATIE
A MUNICIPIULUI BUCURESTI
Spre neachimbare conform aviz
nr. 25.10.2018
din 25.10.2018
Semnatura: [Signature]



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 EXISTENT SOSEAUA GARII CATELU



PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PROPUIS SOSEAUA GARII CATELU

CONFORM PUG BUCURESTI SI PUZ COORDONATOR SECTOR 3 TERENUL SE AFLA IN SUBZONA L1 e - locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele cu POT maxim = 60 % si CUT maxim pentru P + 1E = 1,20 mp. ADC / mp teren. H maxima la cornisa = 7,00 metri.

SC INVENTIV PROIECT SRL Alea Dealul Macinului nr.7, Bl.D34, scara F, ap.78 s8-Bucuresti Nr.Reg.Com. J 40 /27564 /1992; C.U.L.: RO 2778409 Tel./Fax: 021.778.24.80 ; E-mail: inventiv.proiect@yahoo.com Mobil: 0791.135.702		BENEFICIARI : C	Proiect nr. 70 / 2018
Soseaua Garii Cateleu nr. 164, sector 3, LOT 1, nr. cadastral 211015, Bucuresti		PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire locuinta P + M	Faza: P. U. D.
Sef proiect Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.	Soara: 1: 500	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	Piansa Nr. A - 06
Proiectat Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.	Data: Sept. 2018		
Desenat Arh. PAUL ION - Membru R.U.R.			