



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTOR 5  
ARHITECT ȘEF

Anexa 1 la HCL sector 5 Nr. 199/28.12.2021

Președinte de Ședință  
MARIA GĂINA



Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul/sediul în București,  
și completată cu nr. \_\_\_\_\_  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,  
se emite următorul:

**AVIZ nr. 45/128431/16.12.2021**  
pentru

**P.U.D. – DRUMUL GHINDARI nr. 102-106, 108-112 – LOT 1**  
**Construire ansamblu 10 locuințe unifamiliale cuplate P+1E+M în 4 tronsoane**

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 1949,00 mp (1948,58 mp din măsurători), proprietate privată conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. \_\_\_\_\_, din care 101,49 mp, reprezintă suprafața rezervată pentru lărgirea drumului de acces, iar 1847,09 mp reprezintă teren construit, conform Procesului verbal de pichetare a tramei stradale întocmit de ing. Iordache Lucian.

**INIȚIATOR:**

**PROIECTANT: S.C. ROOF ARCHITECTURE S.R.L.**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ R.U.R.: arh. Adrian P. Boros (D,E)**

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN P.U.D.:** Zona studiată prin PUD include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația și este delimitată astfel: N, E – imobile din Drumul Ghindari nr. 102-106 ; S – imobil din Drumul Ghindari nr. 102-106, 108-112 – LOT 2, V – drum de acces.

**PREVEDERI R.L.U. - P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

- **U.T.R.:** Conform R.L.U. aferent P.U.G. – M.B., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit, amplasamentul este cuprins în zona subzona urbanistică "L1c" - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).
- **Regim de construire:** continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale și colective mici, echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- **Indicatori urbanistici reglementați:** POT<sub>max</sub>=45%, CUT<sub>max</sub> (pt. P+2)= 1.3; H<sub>max</sub> = P+2(10m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0.6 din aria construită.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 m, pentru a permite în viitor parcare a celei de-a doua mașini în fața garajului și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față, fără riscul deteriorării gardurilor și trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 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 m.
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.

**PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:**

- **Retrageri față de limitele de proprietate:** limita dreaptă (S) – **min. 18 m**;  
limita stângă (N) – **min. 3 m**; limita posterioară (E) – **min. 3,15 m**.  
Construcțiile se vor amplasa cu respectarea planșei de reglementări anexate, vizate spre neschimbare.
- **Circulații și accese:** parcare și gararea autovehiculelor se vor face cu respectarea H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul pietonal și cel auto se vor realiza din drumul de acces cu nr. cadastral \_\_\_\_\_, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 4846/8778/11.05.2020 cu planșă modificatoare.
- **Echipare tehnico-edilitară:** se vor respecta cu strictețe condițiile impuse de deținătorii rețelelor de utilități.

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică și studiu de însorire.

**În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Sectorului 5 - nr. 19 / 10.12.2021, se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.**

Prezentul Aviz este valabil numai împreună cu Planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Prezentul Aviz este un aviz tehnic 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.

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. 1606-G/28.08.2019, emis de Sectorul 5 al Municipiului București.

**ARHITECT ȘEF,**  
**Arh. ROBERT MIHAI BAȘCA**



Întocmit: arh. Irina Popescu.

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ANEXA 2 la HCL nr. 5 din 19.01.2021  
 Presedinte de Sedinta  
 MADIA GABRIELA

SECTORUL 5  
 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
**PLAN ANEXA**  
**AVIZ ARHITECT ȘEF**  
 Nr. 45/12.09.2021

**REGIMUL JURIDIC:**  
 Terenul se afla situat in intravilanul orasului Bucuresti, aparinand sectorului 5, conform "PUG - Municipiul Bucuresti" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 (completata cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011; H.C.G.M.B. nr. 232/2012 si H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015).

Terenul in suprafata de 1949.00 MP, cu nr. cadastral 236559 este in proprietatea lui Georgescu Tudor si Georgescu Georgeta conf. Actului de dezmembrare autentificat cu incheierea nr. 3254/021.05.2019 Ja-B-T-T. Popovici Alexandra (Bucuresti), Theodor Aman, nr. TT, demisol si parter, ap. 9, sect. 1).  
 CONFORM P.U.G. - Municipiul Bucuresti:  
 L1c - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU IN ENCLAVE NECONSTRUITE, PREVAZUTE A FI REALIZATE PRIN VIITOARE OPERATII URBANISTICE, IN REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (INSIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)  
 L - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, situate in noile extinderi sau enclave neconstruite

**LEGENDA**

-----	LIMITA DE STUDIU	-----	CAROSABIL
-----	LIMITA PROPRIETATE/ LIMITA CARE A GENERAT P.U.D.	-----	CIRCULATII PIETONALE
-----	LIMITA EDIFICABIL	-----	PARCAJ AUTO
-----	LIMITA BALCOANE	-----	SPATIU VERDE
-----	LOCUINTE INDIVIDUALE	-----	TEREN CEDAT
-----		-----	ACCES AUTO
-----		-----	ACCES PIETONAL

**Proiect:** CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUIE COMPUS DIN 4 TRONSOANE, TOTALIZAND 10 LOCUINTE, RH P+1E+M - IMPREMIURE PROPRIETATE, BRANSAMENTE, UTILITATI SI ORGANIZARE SANCTIER  
**Adresa:** Drumul Ghindari, nr.102-106, 108-112, lotul 1, Bucuresti, sector 5, nr.cad. 236559

**Beneficiar:**

**PROIECTANT GENERAL:**

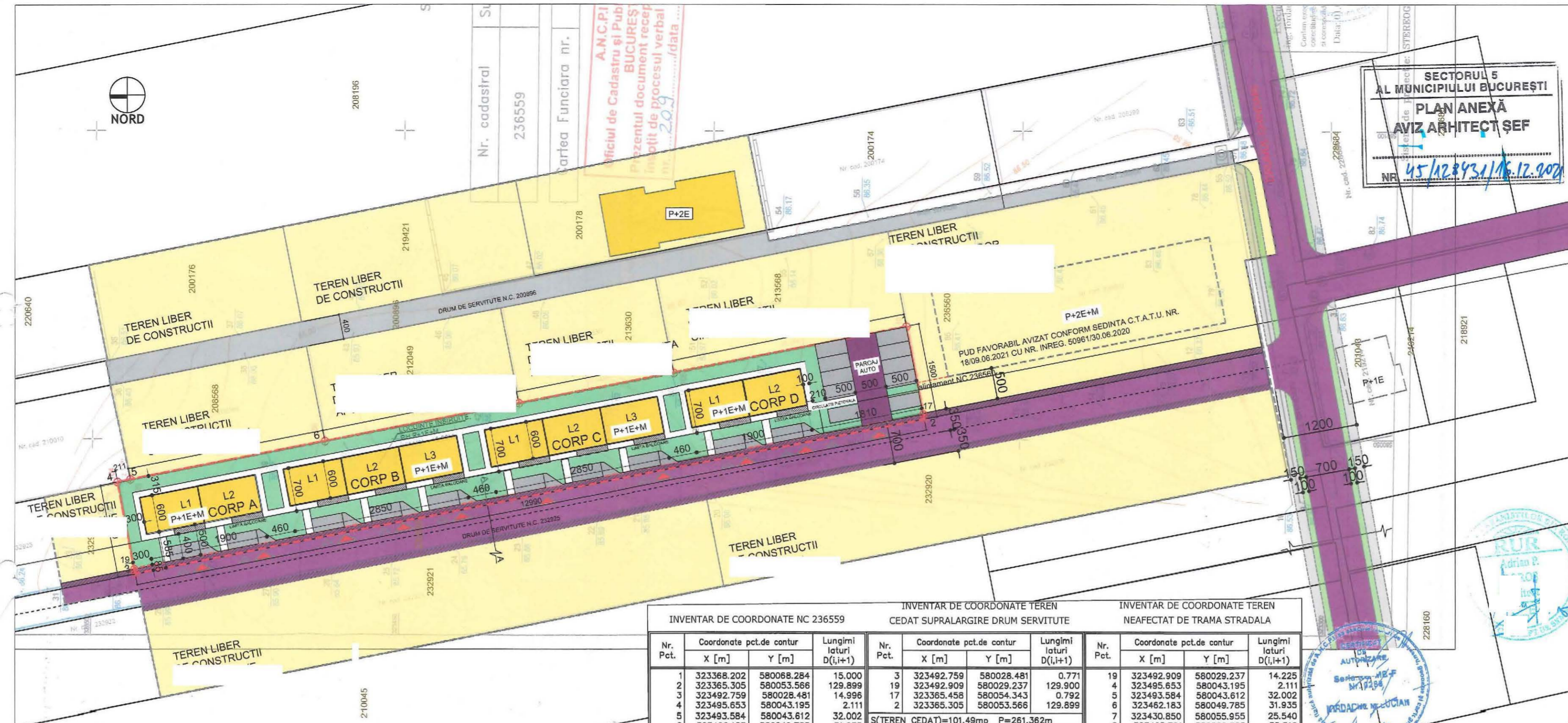
**ROOF ARCHITECTURE S.R.L.**  
 CUI: RO 3239269 J40/6610/03.06.2014  
 BUCURESTI, SECT.3, STR. DRISTORULUI, NR.1  
 TEL: 0742.436.585 0723.296.270  
 e-mail: raluca.boros@roof.ro

**Sef proiect:** arh.urb. Adrian BOROS  
**Proiectat:** arh. Raluca BOROS  
 arh. stag. Rares MITRICIDIU

**Faza:** P.U.D.

**Nr. proiect:** 4/2005  
**Scara:** 1/500

**Plansa:** 04\_REGLEMENTARI URBANISTICE  
**DATA:** 08.2021



	BILANT TERITORIAL al PUG	BILANT TERITORIAL PROPUȘ ÎNAINTE DE CEDARE	BILANT TERITORIAL PROPUȘ DUBLA CEDARE
S. TEREN ACTE	1 949 MP	1 949 MP	-
S. TEREN MASURATORI	1 949.58 MP	1 949.58 MP	1 847.09 MP
S. CONSTRUITA PARTER	877.05 MP (45%)	570.00 (29.24%)	570.00 (30.85%)
S. CONSTRUITA PARTER (PT CALUL POT) - PROIECTIE ETAJ 1	828.32 MP	665.00 MP	665.00 MP
S. CONSTRUITA ETAJ 1	828.32 MP	665.00 MP	665.00 MP
MANȘARDA - 80% DIN NIVEL INFERIOR n.p.+1.80m	497.00 MP	399 MP	399 MP
S. DESFASURAT P+2E max. P+1E+M propus	2 533.7 MP	1634.00 MP	1634.00 MP
S. VERDE TEREN NATURAL	359.8 MP (20%)	739.26 MP (37.95%)	652.82 MP (35.34%)
S. PIETONAL	584.7 MP (30%)	330.49 MP (16.95%)	319.27 MP (17.26%)
S. CAROSABIL SI PARCAJ	682.15 (35%)	308.25 MP (15.86%)	305.00 MP (16.53%)
P.O.T.	45%	34.10%	36%
C.U.T. P+2E	1.3 ADC/MP	0.83 ADC/MP	0.88 ADC/MP
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2E	P+1E+M	P+1E+M
H. MAXIM	10.00 M	10.00 M	10.00 M

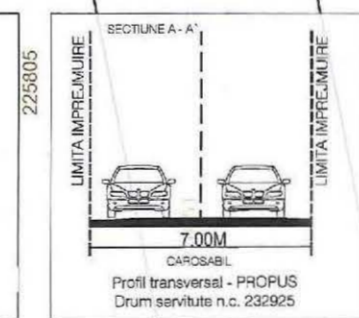
INVENTAR DE COORDONATE TEREN CEDAT SUPRALARGIRE DRUM SERVICIUTE				INVENTAR DE COORDONATE TEREN NEAFECTAT DE TRAMA STRADALA			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	323368.202	580068.284	15.000	19	323492.759	580028.481	14.225
2	323365.305	580053.566	129.899	4	323495.653	580043.195	2.111
3	323492.759	580028.481	14.996	5	323493.584	580043.612	32.002
4	323495.653	580043.195	2.111	6	323462.183	580049.785	31.935
5	323493.584	580043.612	32.002	7	323430.850	580055.955	25.540
6	323462.183	580049.785	31.935	8	323405.791	580060.886	38.310
7	323430.850	580055.955	25.540	1	323368.202	580068.284	14.208
8	323405.791	580060.886	38.310	17	323365.458	580054.343	129.900

S(TEREN CEDAT)=101.49mp P=261.362m  
 S(REST PROP.)=1847.09mp P=288.231m

RETRAGERI:  
 VEST - 5.85 M FATA DE ALINIAMENT;  
 NORD - 3.00 M RETRAGEREA LATERALA;  
 EST - 3.15 M RETRAGEREA POSTERIOARA;  
 SUD - 18.10 M RETRAGEREA LATERALA.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	323368.202	580068.284
2	323365.305	580053.566
3	323492.759	580028.481
4	323495.653	580043.195
5	323493.584	580043.612
6	323462.183	580049.785
7	323430.850	580055.955
8	323405.791	580060.886

Suprafata din acte = 1949 mp



Accesul in drumul de serviciute identificat prin nr. Cad. 232925, se face din strada Drumul Ghindari, nr. 102-106 si 108-112.  
 Parcarea se va realiza integral in incinta proprie a spatului (va fi dimensionata conform Hotararilor nr. 66 din 06.04.2006 - norme privind asigurarea numarului de parcare)

**LOCURI PARCARE**  
 LOCURI PROPUSE - 20  
 2 LOCURI / UNITATE LOCATIVA

