



MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTOR 5  
ARHITECT ȘEF

ANEXA 1 la HCL Tehnic nr. 200/23.

Prășdinte de Ședință  
MARIA GAÎNĂ

Ca urmare a cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul în București, :  
înregistrată sub nr. 50961/30.06.2020 și completată cu nr. 44722/22.03.2021, nr. 56837/28.04.2021, nr. 109469/12.10.2021 și nr. 115684/03.11.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 46/128495/16.12.2021

pentru

**P.U.D. – DRUMUL GHINDARI nr. 102-106, 108-112 – LOT 2**  
**Construire imobil locuințe colective P+2E+M**

**GENERAT DE IMOBILUL:** în suprafață de 1790,00 mp (1790,43 mp din măsurători), proprietate privată conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. \_\_\_\_\_ din care 90,24 mp reprezintă suprafața rezervată pentru supralărgirea Drumului Ghindari și a drumului de acces, iar 1700,19 mp reprezintă terenul de 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. Boroș (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 – imobil din Drumul Ghindari nr. 102-106 și imobil din Drumul Ghindari nr. 102-106, 108-112 – LOT 1; V, E – drum de acces; S – Drumul Ghindari.

**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 enclavile 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 (E) – **min. 10,85 m;**  
limita stângă (V) – **min. 5 m;** limita posterioară (N) – **min. 5 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 Ghindari, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 4863/8777/11.05.2020 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. 18 / 09.06.2021, 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. 1605-G/28.08.2019, emis de Sectorul 5 al Municipiului București.

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



Întocmit: arh. Irina Popescu

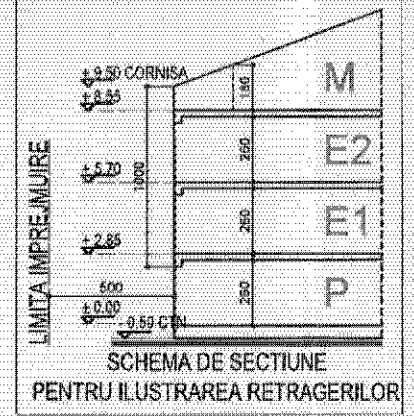




SECTORUL 5  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
PLAN ANEXĂ  
AVIZ ARHITECT ȘEF

NR. 46/17.04.2015/16.12.2015

coordonate intersecție ZPS		
poziție	x	y
A	580079.087	323313.320
B	580094.468	323316.225



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Amara 2 la HCL sector 5 nr. 200/23.12.2015  
Proprietate de constructii  
MARIA SAMU

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 1790.00 MP, cu nr. cadastral 236559 este in proprietatea lui **anf. Actului de dezmembrare autentificat cu incheierea nr. 3254/021.05.2019 la B.I.N. Popovici Alexandra (Bucuresti, Theodor Aman, nr. 11, demisoi 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 OPERATIUNI 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
- LIMITA PROPRIETATE/ LIMITA CARE A GENERAT PUD
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE COLECTIVE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- CEDARE SUPRALARGIRE STRADA
- DALE INERBATE
- INTERZIS CU EXCEPTIA RIVERANILOR STOP
- ZONA PROTECTIE SANITARA (ZPS)
- CAROSABIL PUBLIC
- CAROSABIL PRIVAT
- CAROSABIL TEREN STUDIAT
- PIETONAL
- SPATIU VERDE PUBLIC
- SPATIU VERDE AMENAJAT PE SOL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, RH, P+2E+M - IMPREJMUIRE PROPRIETATE, BRANSAMENTE, UTILITATI SI ORGANIZARE SANTIER

Adresa: Drumul Ghindari, nr.102-106, 108-112, lotul 2, Bucuresti, sector 5, nr.cad. 236560

Beneficiar:

PROIECTANT GENERAL:

**ROOF ARCHITECTURE S.R.L.**  
CUI: RO 33229269 J40/6610/03.06.2014  
BUCURESTI, SECT.3, STR. DRISTORULUI, NR.1  
TEL: 0742.436.585 Adria 0723.296.270  
e-mail:

Sef proiect: arh.urb. Adrian BOROS

Proiectat: arh. Raluca BOROS  
arh. Corina MIHAILA

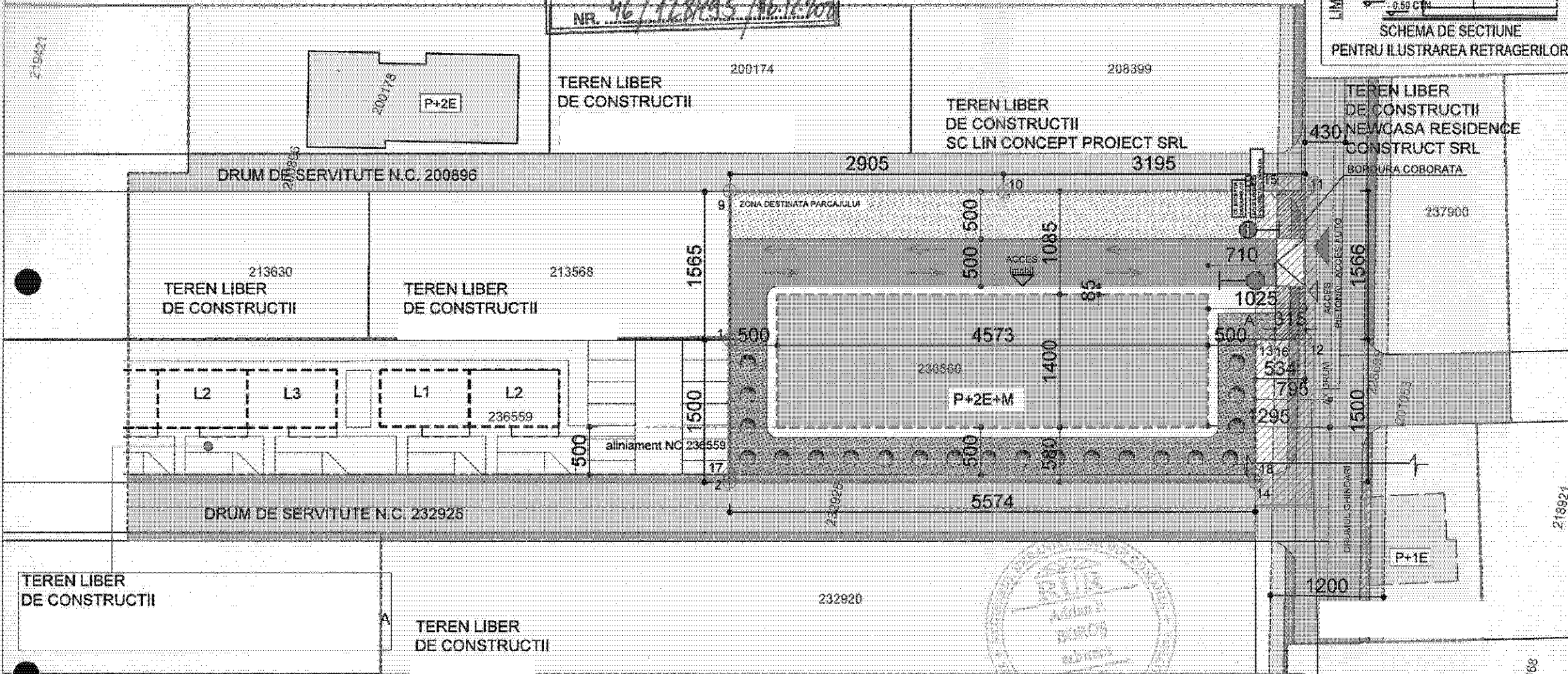
Faza: P.U.D.

Nr. proiect: 5/2005

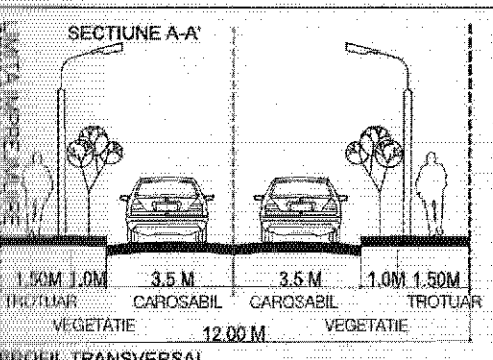
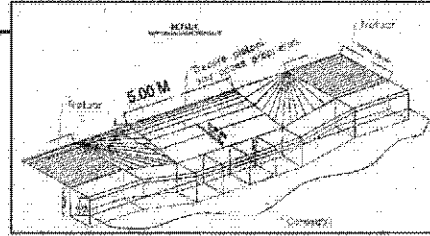
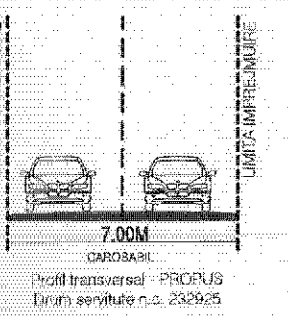
Scara: 1/500

Plansa: 04\_REGLEMENTARI URBANISTICE

DATA: 09.2021



Accesul in incinta se face din strada Drumul Ghindari, nr. 102-106 si 108-112  
Parcarea se va realiza integral in incinta proprie a spatiului (va fi dimensionata conform Hotararari nr. 66 din 06.04.2006 - norme privind asigurarea numarului de parcare)



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	323365.305	580053.566
1	323368.202	580068.284
9	323371.223	580083.643
10	323342.721	580089.253
11	323311.376	580095.427
12	323308.350	580080.064
13	323313.587	580079.034
14	323310.618	580064.329

Suprafata din acte = 1790 mp

INVENTAR DE COORDONATE NC 236560				INVENTAR DE COORDONATE TEREN CEDAT SUPRALARGIRE DRUMUL GHINDARI				INVENTAR DE COORDONATE TEREN CEDAT SUPRALARGIRE DRUM SERVICIUTE				INVENTAR DE COORDONATE TEREN NEAFECTAT DE TRAMA STRADALA			
Nr. Pct.	Coordonate pe l. de contur		Lungimi loturi D(Li+1)	Nr. Pct.	Coordonate pe l. de contur		Lungimi loturi D(Li+1)	Nr. Pct.	Coordonate pe l. de contur		Lungimi loturi D(Li+1)	Nr. Pct.	Coordonate pe l. de contur		Lungimi loturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
2	323365.305	580053.566	15.000	15	323314.224	580094.875	2.901	2	323365.305	580053.566	0.792	10	323342.721	580089.253	28.049
1	323368.202	580068.284	15.603	11	323311.376	580095.427	15.639	17	323368.498	580054.343	55.737	9	323371.223	580083.643	28.682
9	323371.223	580083.643	28.049	12	323308.350	580080.064	31.847	18	323310.781	580085.059	0.744	17	323365.458	580054.343	55.737
10	323342.721	580089.253	31.847	16	323311.445	580079.447	15.678	14	323310.818	580064.329	55.736	18	323310.761	580065.069	14.258
11	323311.376	580095.427	15.658	S(TEREN CEDAT)=47.44mp P=37.391m				S(TEREN CEDAT)=42.80mp P=113.009m				13	323313.587	580079.034	2.181
12	323308.350	580080.064	5.337	Sistem de proiectie Stereoa '70								16	323311.445	580079.447	15.678
13	323313.587	580079.034	15.002	S(REST PROP.)=1700.18mp P=178.608m											
14	323310.618	580064.329	55.738	S(NC 236560)=1790.43mp P=183.383m											

RETRAGERI  
SUD - MIN. 5.00M FATA DE LIMITA CE VA REZULTA PRIN SUPRALARGIREA STRAZII, RESPECTIV 12.95M FATA DE NOUL AX AL STRAZII  
NORD - MIN. 5.00 M RETRAGEREA POSTERIOARA, 1/2 DIN H CORNISA  
VEST - MIN. 5.00M RETRAGERE LATERALA, 1/2 DIN H CORNISA - fata de supralargire drum de servitute  
EST - MIN. 10.85 M RETRAGERE LATERALA, 1/2 DIN H CORNISA

	BILANT TERITORIAL ct. PUG	BILANT TERITORIAL PROPUIS	BILANT TERITORIAL PROPUIS DUFACEDARE
S. TEREN ACTE	1790 MP	1790 MP	
S. TEREN MASURATORI	1790.43 MP	1790.43 MP	1700.19 MP
S. CONSTRUITA	805.9 MP (45%)	840 MP (35.74%)	640 MP (37.84%)
S. STAJI 1, 2	760.75 MP	640 MP	640 MP
S. DESFASURAT P+2E	2327.0 MP	1320.0 MP	1320.0 MP
S. DESFASURAT P+2E+M	2792.40 MP	2304.0 MP	2304.0 MP
S. VERDE IN TEREN NATURAL	368.0 MP (20%)	350.95 MP (19.58%)	610.03 MP (34.05%)
S. CIRCULATI	629.5 (35%)	792.43 MP (44.27%)	550.14 MP (31.16%)
P.O.T.	45%	35.74%	37.84%
C.U.T. P+2E	1.3 ADC/MP	1.07 ADC/MP	1.18 ADC/MP
C.U.T. P+2E+M	1.56 ADC/MP	1.28 ADC/MP	1.35 ADC/MP
REGIM DE INALTIME	P+2E+M	P+2E+M	P+2E+M
H MAXIM	10.14	10.14	10.14