



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTOR 5
ARHITECT ȘEF

H Anexa 1 la HCL Sector 5 nr. 204/23.12.2021



Ca urmare a cererii adresate de S.C. HAPPY SAMSON COMPANY S.R.L. prin _____, cu domiciliul/sediul în București, sector 4, Str. Uioara nr. 3, bloc M2, sc. 6, etaj 8, ap. 232, înregistrată sub nr. 61387/14.05.2021 și completată cu nr. 69290/08.06.2021, nr. 81179/13.07.2021, nr. 120875/22.11.2021 și nr. 126543/10.12.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 47/128509/16.12.2021

pentru

P.U.D. – Calea Ferentari nr. 86A
Construire spațiu comercial P+1E

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 441,00 mp, proprietate privată conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 208101, din care 76,23 mp reprezintă suprafața rezervată pentru supralărgirea arterei Calea Ferentari, iar 364,77 mp reprezintă teren constructibil, conform Procesului verbal de pichetare a tramei stradale întocmit de ing. Neagoe Ioan.

INIȚIATOR: S.C. HAPPY SAMSON COMPANY S.R.L.

PROIECTANT: S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ R.U.R.: urb. Daniela A. Glinischi (D, E, G7)

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 – domeniu public; V – imobil din Calea Ferentari nr. 86; S – strada Brezoi; E – Calea Ferentari.

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

U.T.R.: Conform R.L.U. aferent P.U.Z. Coordonator Sector 5, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 242/18.06.2020, amplasamentul este cuprins în subzona urbanistică "M3" – Subzona mare mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime medie.

- **Funcțiuni predominante:** funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni, funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale, funcțiuni de cult, funcțiuni din domeniul cultural, funcțiuni de educație și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni sportive și de agrement, funcțiuni de primire turistică; spații verzi; funcțiuni aferente infrastructurii de transport; funcțiuni de gospodărire comunală; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; funcțiuni de locuire; se admit complexe multifuncționale înglobând utilizări din categoriile funcționale menționate mai sus și amenajări aferente.

- **Indicatori urbanistici reglementați:** P.O.T. maxim = 70% ; C.U.T. = 3,5 ; Hmax este calculată în funcție de alinierea corespondentă profilului străzii din care terenul are acces.

- **Retragerea minimă față de aliniament:** Toate categoriile de clădiri se vor amplasa pe alinierea constituită în zonele în care aceasta există sau pe aliniament în cazul în care alinierea constituită coincide cu aliniamentul; Pentru zonele care conțin străzi existente (asupra cărora nu se impun modificări de profil) și pentru strazile nou propuse în care nu este constituită alinierea, retragerea față de aliniament va fi funcție de categoria străzii, respectiv 3m pentru categoria IV și III, 5m pentru categoria II, I, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor învecinate, calcane propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural/urbanistice sau de întreținere; Pentru strazile propuse în vederea lărgirii, alinierea poate să coincidă cu aliniamentul nou format (realiniere) sau să preia alinierea constituită față de aliniamentul nou dacă acestea există; Prin excepție de la alin (1),(2),(3), în cazul terenurilor cu deschiderea la strada mai mare de 60,0 m, se poate crea o noua aliniere a construcțiilor; Prin excepție de la alin(1),(2),(3),(4) în cazul terenurilor cu restricții/protecții/interdicții provenite de la obiective de utilitate publică existente sau propuse, alinierea poate să fie determinată de limita acestor zone.

- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** 1. În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și posterioară se va stabili după cum urmează: a. Pentru clădiri având Hmax ≤ 17.0m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 3.0m; b. Pentru clădiri având Hmax > 17.0m și ≤ 25.0m retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi ≥ 5m; c. Pentru toate clădirile retragerea față de limita posterioară va fi ≥ 5.0m; d. Prin excepție de la retragerile față de limitele de proprietate menționate se admite realizarea balcoanelor și logiilor deschise care nu depășesc adâncimea de 1.0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil; e. O reglementare detaliată a retragerilor menționate mai sus poate fi obținută prin aprobarea unui P.U.D., și doar până la o distanță ≥ 3,0 metri, cu respectarea literei d). 2. În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim cuplat/alipit (cu rost seismic) retragerea față de limita laterală opusă se va calcula în conformitate cu prevederile alin.(1); 3. În cazul clădirilor care se vor amplasa în regim înșiruit, retragerea față de limitele laterale va respecta prevederile legale privind proiectarea seismică, iar față de limita posterioară se va calcula în conformitate cu prevederile alin.(1) lit.(c),(d),(e); 4. Prin excepție de la prevederile de mai sus, în suprafața de teren determinată de retragerea de minim 3,0 m și 5.0m, respectiv alin 1 (a), (b), de la limita/limitele de proprietate laterale se pot amplasa clădiri/ părți din clădiri cu nivelurile retrase succesiv astfel încât să se respecte în cadrul acestei suprafețe distanța de hmax/4 față de limitele de proprietate.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- **Retrageri față de limitele de proprietate:** limita stângă (S) – **min. 2 m**;
limita dreaptă (N) – **min 2 m**; limita posterioară (V) – **min. 2 m**.

Construcția se va 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 conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație P.M.B. nr. 1959383/7511/09.06.2021.
- **Echipare tehnico-edilitară:** se vor respecta cu strictețe condițiile impuse de deținătorii rețelelor de utilități.

Documentația este însoțită de ilustrare volumetrică.

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. 370-F/25.03.2021 emis de Sectorul 5 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,
Arh. ROBERT MIHAI BAȘCA

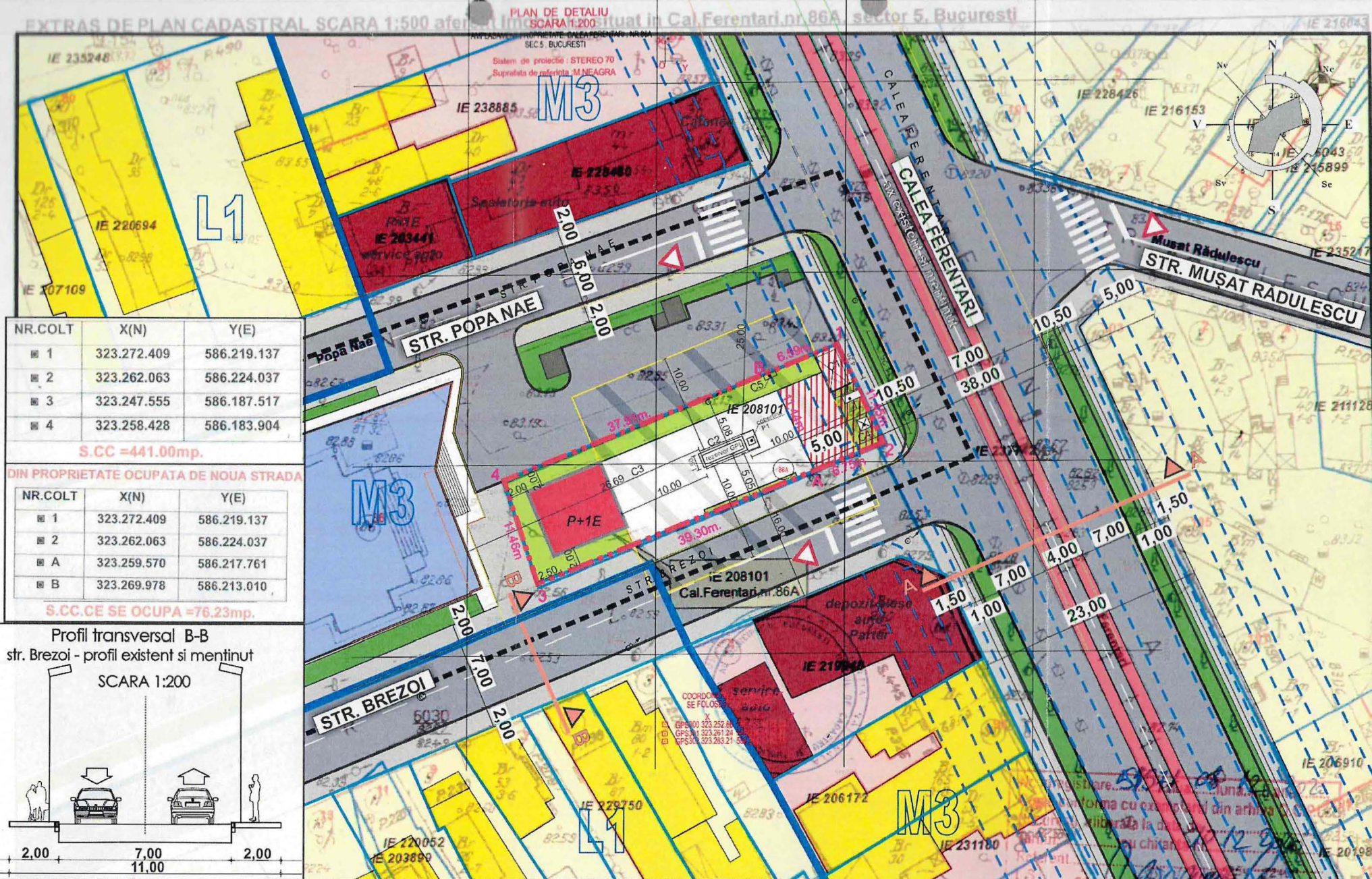


Întocmit: arh. Irina Popescu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN - CALEA FERENTARI NR. 86A SECTOR 5, BUCURESTI nr. cadastral 208101

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA P.U.D.
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA U.T.R.
 - LOCUINTE UNIFAMILIALE
 - COMERT/ SERVICII
 - CULTURA
 - SPATIU VERDE AMENAJAT
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - TRASEU TRAMVAI
- PROPUNERI REGLEMENTARI**
- EDIFICABIL PROPUIS
 - SPATIU VERDE IN INCINTA
 - 2.00m RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - ARTERA PROPUISA CF. PUZ SECTOR 5
 - TEREN REZERVAT IN EVENTUALA EXTINDERE A PROFILULUI STRADAL - S = 76,23mp
 - ZONA DE PROTECTIE IMPUSA DE POMPIERI - 10,0m



NR.COLT

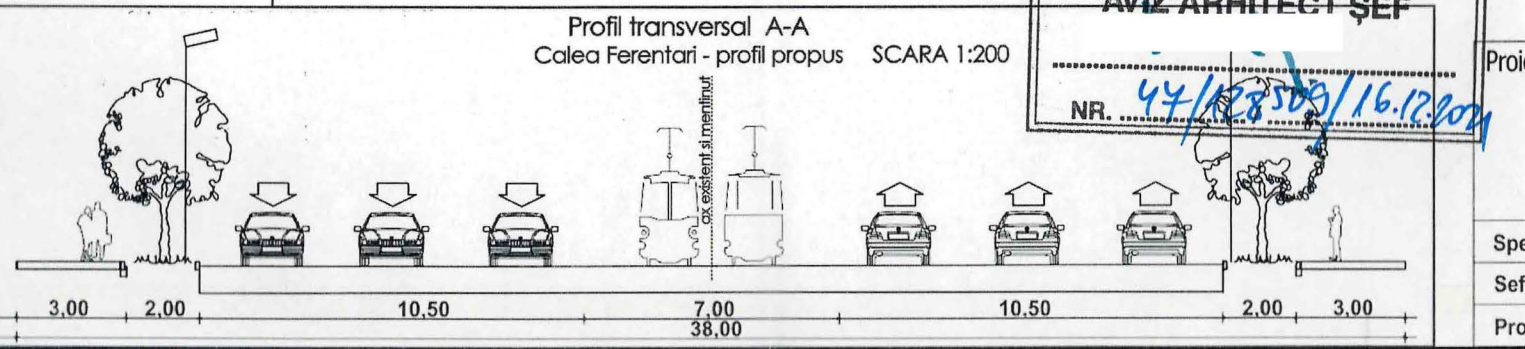
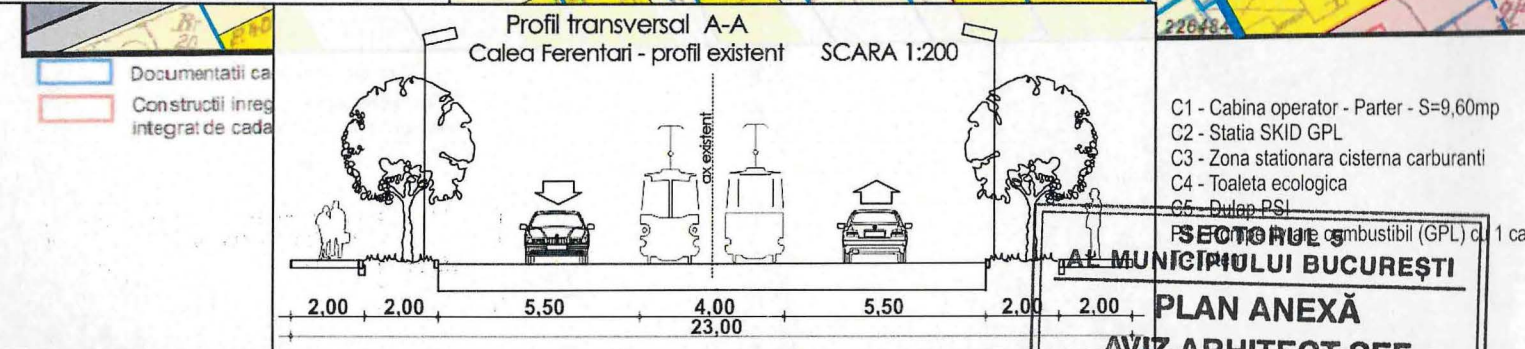
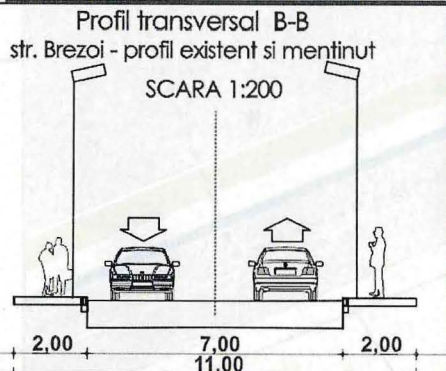
NR.COLT	X(N)	Y(E)
1	323.272.409	586.219.137
2	323.262.063	586.224.037
3	323.247.555	586.187.517
4	323.258.428	586.183.904

S.CC = 441.00mp.

DIN PROPRIETATE OCUPATA DE NOUA STRADA

NR.COLT	X(N)	Y(E)
1	323.272.409	586.219.137
2	323.262.063	586.224.037
A	323.259.570	586.217.761
B	323.269.978	586.213.010

S.CC.CE SE OCUPA = 76.23mp.



INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D. - M3

POT maxim propus	20,0%
CUT maxim propus	0,50
RH propus	P+1E
Hmax.	7,0m la cornisa

Criteria	P.U.Z.sector 5	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	M3	M3	M3
S teren	—	441,0mp - 100%	441,0mp - 100%
S construita	—	18,60 - 4,22%	64,30 - 14,58%
S desfasurata	—	18,60	128,60
P.O.T. minim	70%	4,22%	14,58%
C.U.T. minim	3,0	0,04	0,29
H maxim (nivel si m)	P+4E	Parter	P+1E 7,0m la cornisa
Spatii verzi	minim 30%	104,60 - 23,72%	132,30 - 30,00%
Accese/ Alei Parcari	—	317,80 - 72,06%	244,40 - 55,42%

SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PLAN ANEXA
AVIZ ARHITECT SEF
NR. 44/28.05/16.12.2021

Proiectant General:
S.C. SDH Architecture S.R.L.
str. Temisana nr.19, Bucuresti
340/3174/2008 - CUI 23353656
tel: 0744838406

Beneficiar: **SC. HAPPY SAMSON COMPANY SRL**
prin
Denumire proiect:
PUD CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE MAGAZIN CALEA FERENTARI NR. 86A

Specialitatea	URBANISM	Scara	1/ 500
Sef proiect	Urb. Daniela Glinischi	Faza PUD	
Proiectat	Urb. Daniela Glinischi		

REGLEMENTARI URBANISTICE
PI. 05

PR. NR. U04/2021