

Ca urmare a cererii adresate de Roosa Rezidențial SRL cu adresa în str. Șinca nr. 18, mansonă, sector 1, București, înregistrată la nr. 33655 din 05.09.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ NR. 18C/16.10.2017

PENTRU  
PUD – ȘOS. BUCUREȘTI-TÂRGOVIȘTE NR. 26  
Construire imobil locuințe colective și servicii S+P+IE+SE+ (12 apartamente și spațiu comercial la nivelul parterului)

ANEXA LA PUD ȘI PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN TEREN  
LOCALITATE: BUCUREȘTI  
Nr. 35A  
Data emiterii: 31.10.2017  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Mihaila Stefan Alina

GENERAT DE IMOBILUL: în suprafață de 534,00 mp din actele de proprietate (469,00 mp din teren privat și 65,00 mp teren comun) în baza actelor de proprietate (469,00 mp din teren privat conform mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 223454, eliberat la data de 04.09.2017).

INIȚIATOR: SC ROOSA REZIDENȚIAL SRL

PROIECTANT: S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA ȘI URBANISM S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. Dan Zamfirescu L. Boceanu (RUR: D. 194/17/B/3586)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUD: Zona studiată prin PUD include parcelele învecinate imobilului care a generat documentația, delimitată astfel: Nord- artera de circulație str. Dirijorului; Sud -Șos. București Târgoviște nr. 26; Vest - artera de circulație Șos. București-Târgoviște; Est- str. Dirijorului nr. 2-4.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Amplasamentul este cuprins în P.U.Z. „Zona de Nord a Municipiului București”, aprobat cu H.C.G.M.B. nr.21/30.01.2014 și Aviz Arhitect Șef nr.15/20.06.2013, în U.T.R. 5 - utilizare funcțională corespunzătoare M3 - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri ( în prezent anulat).

Conform PUG - MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 242/2015 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: M3 - subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. Imobilul nu se afla pe lista cuprinzând monumente istorice actualizată în 2015, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 194/17/B/3586 din 07.02.2017.

Indicatorii urbanisticii reglementați - M3: POTmax.= 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc., CUT maxim = 2,5 mp. ADC/ mp. teren, iar înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Retragerea minimă față de aliniament - M3: în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00m.

Retragerea minimă față de fațadele laterale - M3: clădirile se vor alina la fațadele laterale ale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00metri de la aliniament.

Retragerea față de limita posterioară a terenului - M3: clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

#### PREVEDERI PUD - PROPUSE:

Retrageri minime față de limitele laterale - dreapta - la limita proprietății; stanga -min. 5,00m ( spre strada Dirijorului).

Retrageri minime față de limita posterioară - min.5,00m, cu etajele ieșite în consolă cu maxim 1,50m față de planul vertical al fațadei.

Se admit balcoane 1/3 din fațadă, în limita preluării alinierei construcțiilor de pe strada Dirijorului, conform planșa Analiză aliniament stradal str. Dirijorului.

Construcția se va amplasa cu respectarea specificațiilor planului de reglementări vizat spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt maximele - depășirea lor nu se admite.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006. Accesul auto și pietonal se va realiza din Str.Dirijorului și din Șos. București Târgoviște, conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație nr. 8326/13.07.2017.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Studiul de rețele este însoțit de ing. Dumitru Teodor Ghe. Dumitrescu.

Documentația este însoțită de studiu de însoțire și ilustrare volumetrică însoțite de arh. Dan Zamfirescu L. Boceanu.

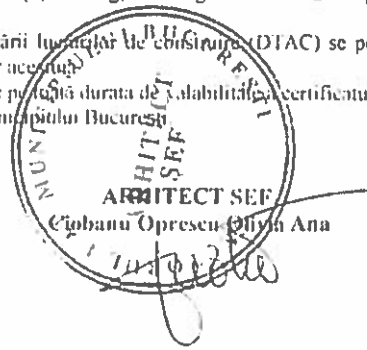
În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr. 12/22/19.09.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) 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 până la durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. nr. 194/17/B/3586 din 07.02.2017, emis de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București.



Șef birou,  
Raluca Mihaela Epișan

*Raluca Mihaela Epișan*

Întocmit,  
Alina Miru

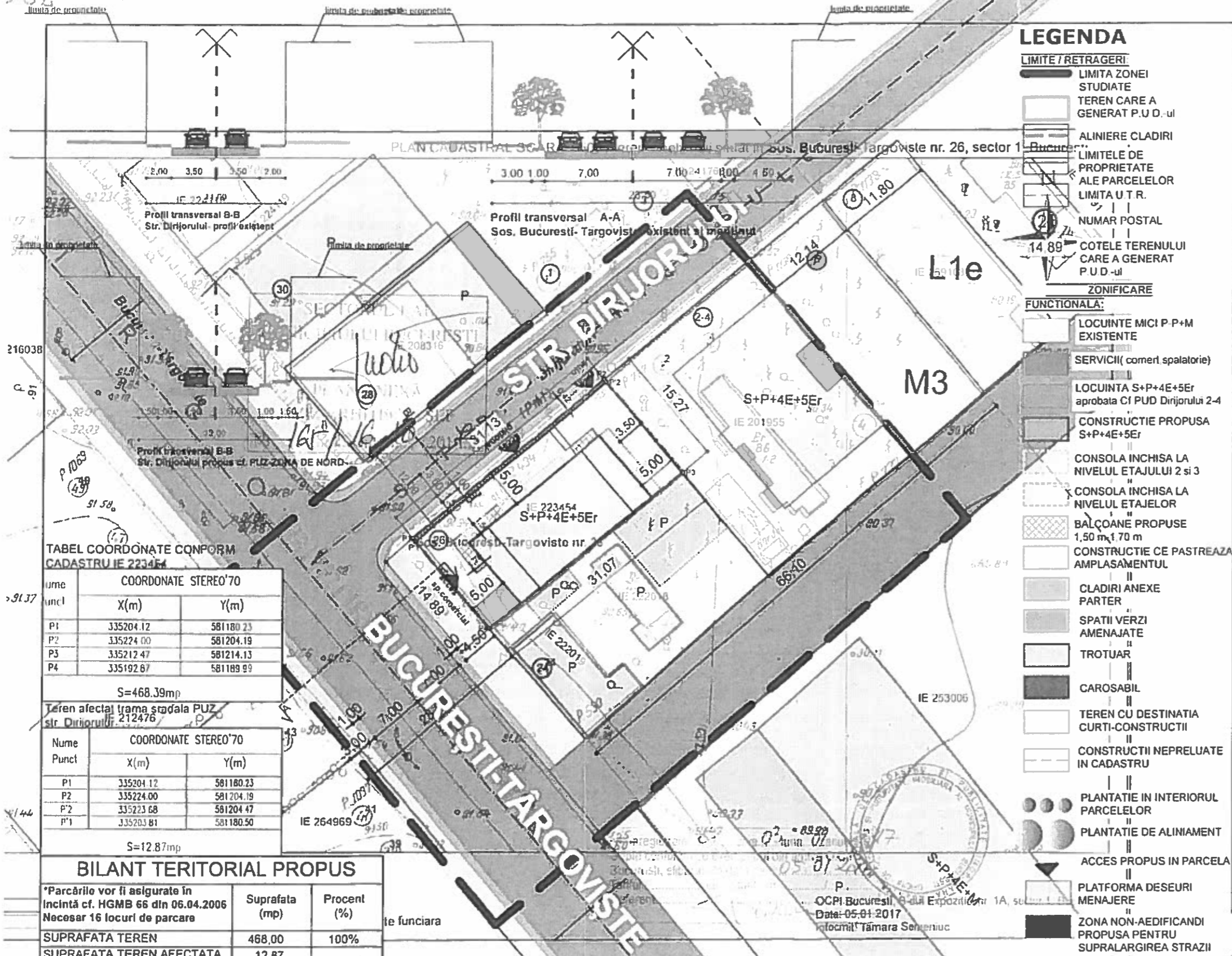
*Alina Miru*

705



PRIMĂRIA FOȘI CERTIFICATA DE ÎNDRUMARE  
PRIN ÎNDRUMAREA DE ÎNDRUMARE  
CALITATEA DE ÎNDRUMARE  
CERTIFICATA DE ÎNDRUMARE  
ANUNȚATĂ PENTRU ÎNDRUMAREA  
BIBLIOTECA DE ÎNDRUMARE  
BIBLIOTECA DE ÎNDRUMARE

904



**LEGENDA**

- LIMITE / RETRAGERI**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - TEREN CARE A GENERAT P.U.D.-ul
  - ALINIERE CLADIRI
  - LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR
  - LIMITA U.T.R.
  - NUMAR POSTAL
  - COTELE TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.-ul
- ZONIFICARE**
- LOCUINTE MICI P.P+M EXISTENTE
  - SERVICII( comerț, spalatorie)
  - LOCUINȚA S+P+4E+5Er aprobată Cf PUD Dirijorului 2-4
  - CONSTRUCȚIE PROPUSĂ S+P+4E+5Er
  - CONSOLA INCHISĂ LA NIVELUL ETAJULUI 2 și 3
  - CONSOLA INCHISĂ LA NIVELUL ETAJELOR
  - BALȚOANE PROPUSE 1,50 m x 1,70 m
  - CONSTRUCȚIE CE PASTREAZĂ AMPLASAMENTUL
  - CLADIRI ANEXE PARTER
  - SPATII VERZI AMENAJATE
  - TROTUAR
  - CAROSABIL
  - TEREN CU DESTINAȚIA CURȚI-CONSTRUCTII
  - CONSTRUCȚII NEPRELUATE ÎN CADASTRU
  - PLANTATIE ÎN INTERIORUL PARCELELOR
  - PLANTATIE DE ALINIAMENT
  - ACCES PROPUȘ ÎN PARCELA
  - PLATFORMA DEȘURURI MENAJERE
  - ZONA NON-AEDIFICANDI PROPUȘĂ PENTRU SUPRALARGIREA STRAZII

**Plan Urbanistic de Detaliu  
CONSTRUCȚIE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE  
CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER**

**Rt= S+P+4E+5Er**  
**BUCUREȘTI, SECTOR 1**  
**Șoseaua București-Târgoviște, nr.26**  
**ANALIZA SITUAȚIEI PROPUSE**  
**REGLEMENTĂRI**



**SITUAȚIA EXISTENTĂ**

A teren = 534 m<sup>2</sup> (cf. actelor de proprietate)  
= 469 m<sup>2</sup> (cf. măsurătorilor cadastrale)

**REGLEMENTARI conform R.L.U.**

afertent P.U.G.

**M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de  
construire continuu sau discontinuu și  
înălțimi maxime de P+4 niveluri**

**P.O.T. maximum = 60%, cu posibilitatea  
acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu  
clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități  
comerciale, săli de spectacole, garaje**  
**C.U.T. maximum = 2,5**  
**Hmax.cornisa = 16,00 m**

**TABEL COORDONATE CONFORM  
CADASTRU IE 223454**

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
P1	335204.12	581180.23
P2	335224.00	581204.19
P3	335212.47	581214.13
P4	335192.87	581189.99

S=468.39mp  
Teren afectat trama școlară PUZ  
Str. Dirijorului 212476

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
P1	335204.12	581180.23
P2	335224.00	581204.19
P3	335223.68	581204.47
P4	335203.81	581180.50

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ**

	Suprafata (mp)	Procent (%)
SUPRAFATA TEREN	468,00	100%
SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE LARGIREA STRAZII	12,87 (0,42 m x 31,13 m)	2,75%
SUPRAFATA CONSTRUITA MAX.	280,80	60%
SUPRAFATA DESFASURATA(P+4)	1170,00	
ALEI SI PLATFORME BETONATE	93,60	20%
SPATII VERZI	93,60	20%
P.O.T		60%
C.U.T		2.5
NR. TOTAL DE APARTAMENTE		12
SPATIU COMERCIAL ( la nivelul parterului)		1

Prezentul proiect reprezintă proprietatea S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L. Toate drepturile sunt rezervate și protejate de legislația în vigoare privind drepturile de autor. Sunt interzise, fără acordul scris, dat în prealabil de S.C. ZAMFIRESCU ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L., a următoarelor:  
- reproducerea, totală sau parțială a informației din proiect, prin orice mijloc  
- folosirea în alt scop sau mod a proiectului decât cele pentru care a fost întocmit

NUME	SEMNAȚURA
arh. Dan Zamfirescu	
arh. Beatrice Baluta	
arh. Beatrice Baluta	

BENEFICIAR	PROIECT NR.
ROOA REZIDENTIAL SRL	SBT26/2017
TITLU PROIECT PROIECT URBANISTIC DE DETALIU București, sector 1, Șoseaua București-Târgoviște, nr.26	FAZA P.U.D.
TITLUL PLANȘA PLAN REGLEMENTĂRI	PLANȘA NR. U9