



ANEXA nr. 1
Hotărârea CGMB nr. 270/2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – Georgeta Stoica, arh. Georgeta Stoica – RUR D,E**, în calitate de elaborator, cu sediul în Ploiești, Str. Camelia nr. 21 A, bl. 137, sc. A, apt. 3, și **Cobianu Mihai Adrian, căsătorit cu Cobianu Drugan Corina - Elena** cu domiciliul în sectorul 1, București, Str. Matei Millo nr. 11, et. 2, apt. 4, telefon/ fax -, înregistrată la nr.1573083/02.11.2017, nr. 1563206/03.10.2017, nr. 1555715/12.09.2017, nr. 1573083/02.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ

CONFORM CU ORIGINALUL

NR. 28/22.11.2017

pentru

PUZ – Str. Popa Tatu nr. 29, sector 1, București

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Popa Tatu nr. 29, sector 1, București, în suprafață totală de ... și construcție este proprietate privată a persoanelor fizice pentru care a fost emis Certificat de urbanism nr. 21/1455938 din 11.01.2017 emis de Primăria Municipiului București.

INITIATOR: Cobianu Mihai Adrian

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - Georgeta Stoica

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Georgeta Stoica - RUR D,E

AMPLASARE DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona „Cp1” – subzonă centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în care se menține configurația țesutului urban tradițional și conform PUZ „Zone Construite protejate” aprobat cu HCGMB nr.279 2000 **imobilul se află în Zona protejată nr. 44 – țesut istoric difuz, Zona Temișana**, zonă rezidențială cu coagulări locale de funcțiuni publice, cu grad de protecție ridicat – se protejează valorile arhitectural urbanistice, istorice și de mediu natural care au o pondere ridicată : trama stradală și caracterul. Sunt permise intervenții care conservă trama stradală și întăresc caracterul existent prin ameliorarea fondului construit și a valorii urbanistice. Indicatori urbanistici : $POT_{max.admis} = 65\%$, *suprafața rămasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50mp*; $CUT_{max.admis} = 1,8 / 2,5$ în cazul clădirilor situate pe fronturile străzilor Mircea Vulcănescu și Popa Tatu ; *profil transversal – se păstrează profilele actuale, cu excepția străzilor Mircea Vulcănescu și Popa Tatu ce vor fi supralărgite conform planșei anexă la Regulament; așezarea clădirilor se va face pe aliniament cu excepția situațiilor precizate în planșa anexă la Regulament.*

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective; $RH_{max.} = 2S+P+3E-E4r$;
- $POT_{max.} = 77\%$; $CUT_{max.} = 2,83$ mpADC/mpteren
- $H_{max.}$ pentru $2S+P+3E-E4r = 14,5+3,5m$
- $H_{max.}$ pentru $2S+P+2E = 9,5m - 11.5 m$ (la stradă 9,5m)
- Respectarea Codului Civil

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse 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

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ 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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 21/1455938 din 11.01.2017 emis de Primăria Municipiului București.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU**



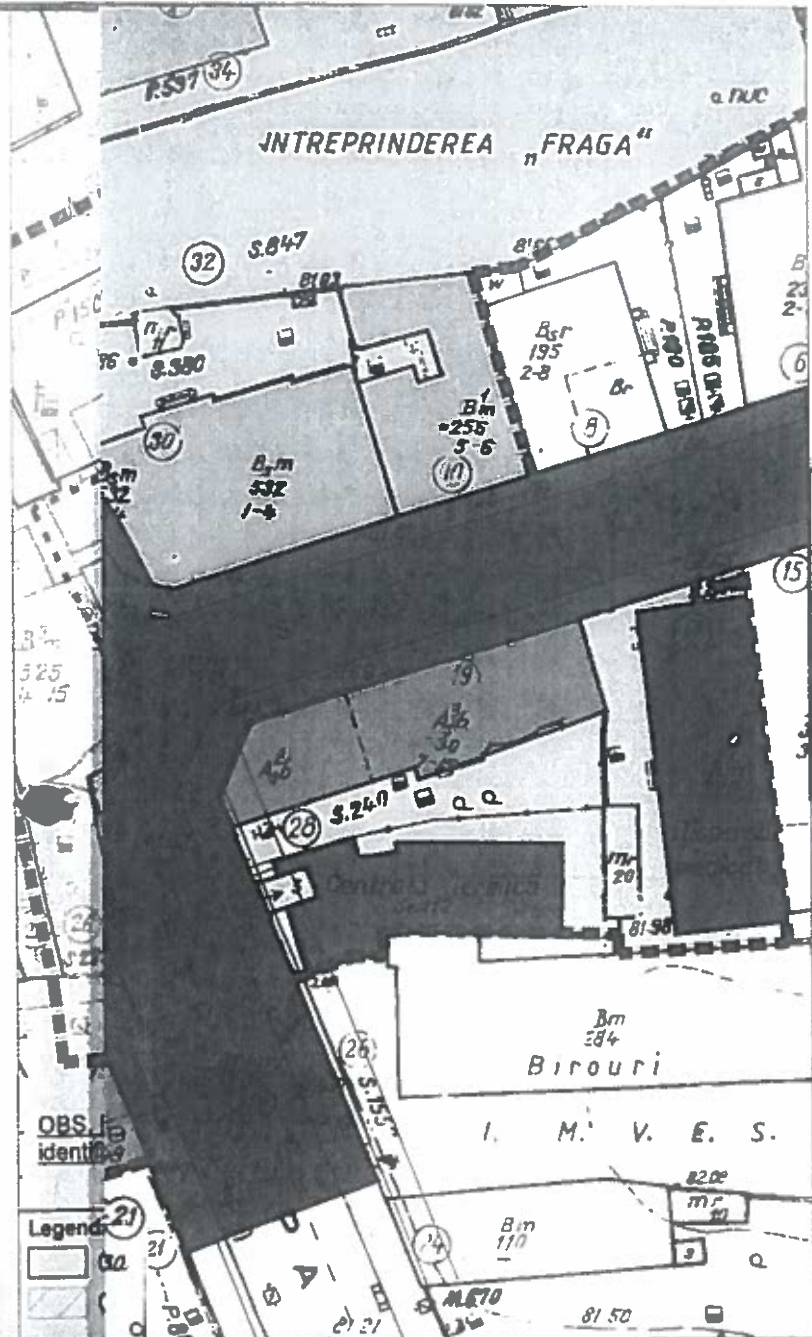
Șef serviciu,
Expert, Victor Manea



CONFORM CU ORIGINALUL



Redactat, ing. Camelia Garcușa /4ex./13.11.2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 N 28 din 22.11.2017
 ARHITECT SEF

COEFICIENTII URBANISTICI

POT propus	= 77%
CUT propus	= 2,83
Rh max propus	= 14,5+3,5

BILANT TERITORIAL PARCELA 460 mp

Suprafata construita	354 mp	77%
Alei carosabile si pietonale	14 mp	3%
Spatiu plantat la sol	92 mp	20%
TOTAL	460 mp	100%

Suprafata construita subsol	368 mp	80%
Spatiu plantat la sol	92 mp	20%
Terase verzi et.3	160 mp	
Terase verzi parter	36 mp	
Spatiu plantat la sol	92 mp	
Total spatii verzi	288 mp	

S teren in proprietate exclusiva = 460 mp
 +84mp cu drept de folosinta
 Terenul este in proprietatea Mihai Adrian Cobianu

Terenul se afla in zona protejata 44
 Temisana

LEGENDA

- LIMITE**
- limita zona POT 65%, CUT 2,5 Rh 13+3
 - limita zonei studiate
 - limita teren in proprietate exclusiva (limita PUZ)
 - limita ultimul Etaj retras
- ZONIFICARE**
- zona locuinte
 - locuinte P-P+1
 - locuinte P+2-P+5
 - locuinta P+2-P+5 (orientativ/nereglementat)
 - institutii publice si servicii tehnico-edilitare (C.T.)
 - culte
 - spatii plantate
 - existent
- CIRCULATII**
- circulatii carosabil
 - circulatii pietonal
 - drum acces (folosinta comuna)
 - acces carosabil



NR. 37

CONFORM CU ORIGINALUL

Stoica Georgeta

birou individual de arhitectura Stoica Georgeta camelei nr.21 A bl. 137 sc A ap 3 pociesti			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
SEF PROIECT	arh. Georgeta Stoica		1:500
PROIECTAT	urb. Tudor Stoica		data
DESENAT	urb. Tudor Stoica		ian 15
VERIFICAT	arh. Georgeta Stoica		

beneficiar	COBIANU MIHAI ADRIAN	proiect nr.	U 01/ian/15
adresa:	str. Popa Tatu nr.29,S1 Bucuresti	faza	P.U.Z.
titlu proiect	construire imobil locuinte 2S+P+3+4retras	plansa nr.	003
titlu plansa	reglementari urbanistice		

ANEXA nr. 3
Hotărârea G.M.A. nr. 290/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant PUZ
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
2S+P+3E+4R
STRADA POPA TATU NR. 29
SECTOR 1, BUCURESTI

CONFORM CU ORIGINALUL



28/22.11.2017

C

Cuprins:

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

- a. Utilizări admise
- b. Utilizări admise cu condiționări
- c. Utilizari interzise

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- a. caracteristicile parcelelor
- b. amplasarea fata de aliniament
- c. alinierea laterala si posterioara

4. ECHIPAREA CLADIRILOR

- a. circulatii si accese
- b. stationarea autovehiculelor
- c. conditii de echipare edilitara

d. spatii libere si plantate

e. imprejmui

5.CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Inaltimi admise

6.OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 77 %.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,83

7.SPATII PUBLICE

CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

28/22.11.2017

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă: În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului București, lotul în speță face parte din dintr-o subzonă de locuințe, servicii și comerț de până la P+5 niveluri. Regimul de înălțime prevăzut de această documentație este de maximum **18,00 m** la cornisa (etaj 4 retras).

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

a. Utilizări admise:

- construirea de locuințe semicolective, înșiruite, cu caracter urban, cu parcajele aferente rezolvate în interiorul parcelelor;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;

b. Utilizări admise cu condiționări:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Funcțiuni cu caracter comercial sau servicii cu următoarele condiții:
 - funcțiunea să nu stănjenească vecinătățile
 - funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului
 - să nu afecteze vegetația existentă (curți de fatadă și arbori)
 - să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

c. Utilizări interzise:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioscuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare.





28/22.11.2017

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Planșa desenată reglementări urbanistice 003

CONFORM CU ORIGINALUL

a. caracteristicile parcelelor:

- parcelele are 460 mp și un front la stradă de 11,42 m. Clădirea va fi în regim de construcții înșiruite dintre două calcane laterale.

b. amplasarea față de aliniament:

- așezarea clădirilor se va face pe aliniament.
- așezarea clădirilor față de stradă: regim continuu.



în conformitate cu Planșa de Reglementări urbanistice sc. 1:500, anexată documentației.

c. alinierea laterală și posterioară:

- construcția nouă se va realiza cu calcan pe cele 2 laturi laterale, după cum urmează:

- pe latura de Nord (calcan pe o lungime de 15 m) urmat de o retragere de minim 2m față de limita pe o lungime de 18 m.

- pe latura de Sud (calcan pe o lungime de 13 m) urmat de o retragere de minim 2m față de limita de proprietate pe o lungime de 27 m

- clădirea nou construită se va retrage minim 3 m de la limita posterioară, în

conformitate cu Planșa de Reglementări urbanistice sc. 1:500, anexată documentației.

28 / 22.11.2017

law

CONFORM CU ORIGINALUL



4. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulații și accese:

- parcela este construibilă și are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică (strada Popa Tatu) în mod direct.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

b. staționarea autovehiculelor:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

c. condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

d. spații libere și plantate:

- spațiul plantat va fi de 92 mp (20%)

e. Imprejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri. Se admite și gard viu.

28/22.11.2017

b

CONFORM CU ORIGINALUL

5. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. Înălțimi admise:

- maximum 14,5 m (pentru 2S+P+3)

- maximum 11,5 m (pentru 2S+P+2)

- minimum 9,5 m

- peste înălțimea maximă admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,5 m) retras la 3m față de planul vertical al fațadei

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (plăcaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

6. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis: 77 %.

Suprafața ramasă liberă trebuie să fie de cel puțin 50 mp.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis: 2,83

7. SPATII PUBLICE

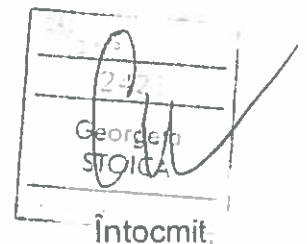
a. traseu - se păstrează traseele actuale ale străzilor, conform planșei anexa.

b. profil transversal - se păstrează profilele actuale, cu excepția străzii Popa Tatu ce va fi supralargită conform planșei anexa.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



28/22 11.2017

[Handwritten signature]

Arhitect Georgeta STOICA

Urbanist Tudor Stoica

[Handwritten signature]