



PCT. 63

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

*privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ)*

PUZ– DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 ȘI NR. 70A, SECTOR 4

Având în vedere :

- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;
- Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București;
- Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
- Avizul Arhitectului Șef : 25/15.12.2012
- Raportul informării și consultării publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012.

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011
- În conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, Proiectul de hotărâre se supune aprobării Consiliului General al Municipiului :

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă documentația de urbanism **Planul Urbanistic Zonal “DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 și nr. 70A, SECTOR 4”**, în conformitate cu ANEXELE 1,2 și 3, părți componente ale documentației de urbanism (ANEXA NR. 1-Avizul Arhitectului Șef, ANEXA NR.2 - Planul de reglementări urbanistice- vizat spre neschimbare, ANEXA nr. 3-Regulamentul Local de Urbanism), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2: Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal este valabil 5 ani.

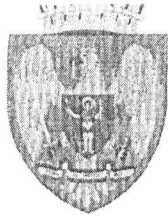
Art.4: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București ,2012

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 și nr. 70A, SECTOR 4

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **EXPUNERE DE MOTIVE**.

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii **indicatori urbanistici admiși** :

POTmax. = 60%; **CUT**max. = 1,2 mpADC/mp.teren ; Rmaxh = P+1E.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

„ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție;
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. " a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei."

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizului de oportunitate nr. 33/31.10.2012.

Ulterior, a fost emis Avizul preliminar nr. 24/16.11.2012.

Articolul 16 alin. 1.3 al Ordonanței de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede următoarele:
„(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”



În acest sens, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 18799/58/2012); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1122471/2012); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1114363/9602/2012);

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare, și faptul că prin Avizele sus-menționate s-au avizat favorabil atât funcțiunile propuse, cât și noii indicatorii urbanistici reglementați, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. *25/19.12.12*, prin care s-au avizat următoarele reglementării urbanistice:

FUNȚIUNI : locuințe .

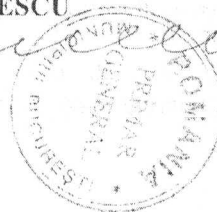
INDICATORI URBANISTICI : POTmax-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; Rhmax-S+P+3E-S+P+4E - Hmax-18,00m.

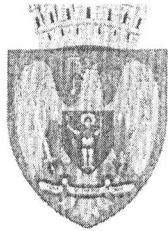
Menționăm faptul că, dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederilor Hotărârii Consiliului General al municipiului București nr. 136/2012.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – STR. CHEILE TURZII NR. 70 și nr. 70A, SECTOR 4

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul **Raport de specialitate**.

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii **indicatori urbanistici admiși** :

POT_{max.} = 60%; **CUT**_{max.} = 1,2 mpADC/mp.teren : **R**_{max}h = P+1E.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul Urbanistic General:

„ART. 32

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ea, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;
- c) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea unui plan urbanistic zonal, prin grija investitorului privat, în condițiile legii, și de aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală, numai în situația solicitării construirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, parcuri culturale, zone de producție, zone de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale noi, infrastructură de transport, în situația extinderii intravilanului localității cu cel puțin 10.000 mp pentru funcțiuni de locuire sau cu cel puțin 5.000 mp pentru funcțiuni de servicii sau producție;
- d) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front continuu construit preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

(2) Pentru situațiile prevăzute la alin. (1) lit. c), inițierea Planului Urbanistic Zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței, de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localității, de primarul localității, respectiv primarul general al municipiului București. “ a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.”

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, a fost emis Avizului de oportunitate nr. 33/31.10.2012.

Ulterior, a fost emis Avizul preliminar nr. 24/16.11.2012.

Articolul 16 alin. 1.3 al Ordonanței de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevede următoarele:

„(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz.”

În acest sens, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, Avize de la următoarele Instituții : Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 18799/58/2012); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1122471/2012); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1114363/9602/2012);

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare, și faptul că prin Avizele sus-menționate s-au avizat favorabil atât funcțiunile propuse, cât și noii indicatorii urbanistici reglementați, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 25/12.12.12..., prin care s-au avizat următoarele reglementării urbanistice:

FUNȚIUNI : locuințe .

INDICATORI URBANISTICI : POTmax-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; Rhmax-P+3E-P+4E - Hmax-18,00m.

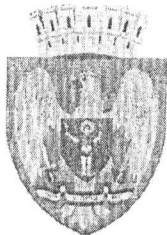
Menționăm faptul că, dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederilor Hotărârii Consiliului General al municipiului București nr. 136/2012.

Față de cele prezentate, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

Arhitect Șef al Municipiului București,

Arh. Gheorghe Pătrașcu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI
PUZ – DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 ȘI NR. 70A, SECTOR 4

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

Prin adresa nr. 1110254/04.10.2012 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 8710/05.10.2012, S.C. VERTIGO CONSULTING SRL în calitate de elaborator și reprezentant al Domnilor Șoavă Catalin Cristian și Șoavă Bogdan Mădălin, inițiatori ai documentației de urbanism «PUZ – Drumul Cheile Turzii nr. 70 și nr. 70A, sector 4», a depus Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatul de urbanism nr. 1373/37946/17.10.2012 eliberat de Primăria Sectorului 4, fotografiile de la fața locului cu Panoul privind intenția elaborării PUZ, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012, care au fost postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/Consultarea_publicului.

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului :

La sediul Primăriei Municipiului București – în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, data, ora și locul susținerii Proiectului fiind postate pe pagina de internet a PMB, www.pmb.ro/Urbanism/CTATU.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații :

Nu e cazul.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise :

Nu e cazul.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces :

Anunțul de intenție, începând cu data la care a fost înregistrat, s-a regăsit pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București, la secțiunea Consultarea publicului, trecând prin toate fazele Anunț de intenție/ Consultarea pe parcursul elaborării/Consultarea pe parcursul avizării. (la fiecare secțiune în parte a fost postat 15 zile).

5. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv :

În aceste perioade nu au fost exprimate puncte de vedere tehnice/juridice asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru avizare/aprobare.

6. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

Nu este cazul.

7. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru :

Nu este cazul.

8. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor :

Nu este cazul

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. PĂTRAȘCU GHEORGHE

Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Referent,
ing. Victor Manea

Red.2EX/18.12.2012



**COMISIA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT NR. 10/14.03 /2013

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Drumul Cheile Turzii nr. 70 și nr. 70A, sector 4

În conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, întrunită în ședința din data 11.03.2013, a analizat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Drumul Cheile Turzii nr. 70 și nr. 70A, sector 4.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

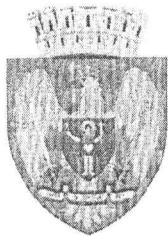
Favorabil

Nefavorabil

Amânat, cu următoarele amendamente/mențiuni:

PREȘEDINTE,
Popescu Manuela Violeta

SECRETAR,
Drăghici Aurelia-Grațiera



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 25/19.12.2012

PUZ – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 ȘI NR. 70A, SECTOR 4

INIȚIATORI: DOMNUL ȘOAVĂ CĂTĂLIN CRISTIAN, DOMNUL ȘOAVĂ BOGDAN – MĂDĂLIN

ELABORATORI: S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. – Urb./Arh. Maria Luiza Budescu

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- nr. 1125950/13.12.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S= 3306,50 mp teren proprietate persoane fizice

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 4 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii indicatori urbanistici admiși :

POTmax.= 60%; **CUT**max. = 1,2 mpADC/mp.teren ; **R**maxh = P+1E.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

CERTIFICATUL DE URBANISM FAVORABIL nr. 1373/37946/17.10.2012 eliberat de Primăria Sectorului 4

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 33/31.10.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 24/16.11.2012.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: DECIZIA NR. 18799/58/2012.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1122471/2012.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1114363/9602/2012.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCȚIUNI : locuințe.

INDICATORI URBANISTICI : POTmax-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; Rhmax-P+3E - P+4E - Hmax-18,00m

CIRCULAȚII, ACESE: *parcarea și gararea autovehiculelor și 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.*

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63. alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

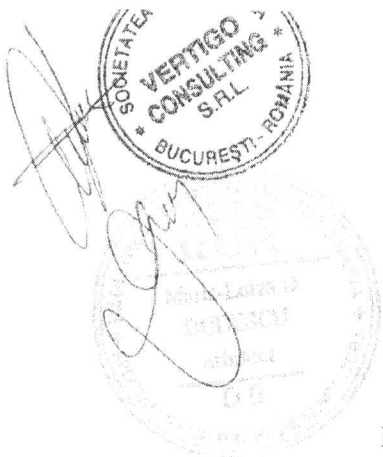
ARH. GHEORGHE PĂTRĂȘCU

p. Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Redactat
ing. Viștor Manea





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
“STRADA DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70-70A” , SECTOR 4, BUCURESTI**

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de terminologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2012.

Conform acestuia, terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este situat într-o zonă de locuințe, de tip L1e – subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate.

SUBZONA L1e

Reprezintă zona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fără rețele edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinaintea de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfășurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

Planul Urbanistic Zonal nu modifică Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în ceea ce privește utilizările admise, deoarece este păstrată funcțiunea principală, și anume cea de locuințe.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

Planul Urbanistic Zonal modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece impune o aliniere de 5,00 m pentru Drumul Cheile Turzii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Se respecta conditia amplasarii cladirii fata de limitele laterale deoarece cladirea este retrasa cu 5,00 m fata de limita laterala de proprietate.

- 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** metri.

Este respectata si conditia amplasarii cladirii fata de limita posterioara de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusa o retragere de 5,00 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru subzona L1e, inaltimea maxima a cladirilor este de P+1E (7 metri).

Inaltimea maxima prevazuta in Planul Urbanistic Zonal este de 18,00 m (S+P+3E - S+P+4E), modificand astfel Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevazuta o suprafata de spatii verzi de 30%, respectand astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona L1e:

$H_{max}=7m (P+1E)$

POT=60%

CUT maxim = 1,2 (pt P+1E)

Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr.525/1996), a Codului Civil si in corelare cu prevederile Regulamentul Local de Urbanism se doreste optimizarea zonei din care face parte si amplasamentul in studiu prin mobilare urbana necesara dezvoltarii zonei.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu _ str. Drumul Cheile Turzii nr. 70-70A_ se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiata:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Funcțiune: Locuinte

Regim de Inaltime: S+P+3E – S+P+4E

POT max = 60%

CUT max = 2,5

H max cornisa = 18m

Suprafata teren = 3 306,50 mp (100%)

S construita = 1 983,90 mp (60%)

S spatii verzi = 991,90 mp (30%) pe teren natural si 10% pe terase/balcoane

S circulatii = 330,70 mp (10%)

Se doreste a se construi un imobil cu functiunea de locuinte cu un regim de inaltime variabil de S+P+3E – S+P+4E, avand o aliniere propusa fata de frontul strazii Drumul Cheile Turzii, si anume o retragere de 5m.

Fata de celelalte limite de proprietate (nord-estica, sud-estica si sud-vestica) este propusa o retragere de 5 m.

In detaliu, definirea edificabilului prin retrageri de la limitele de proprietate este precizat in plansa de reglementari propuse.

INTOCMIT

Ing.urb. Oana Băngureanu



VERIFICAT,

urb. Maria Luiza Budescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR NR. 24/16.11.2012

PUZ – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 ȘI NR. 70A, SECTOR 4

INIȚIATORI: DOMNUL ȘOAVĂ CĂTĂLIN CRISTIAN și DOMNUL ȘOAVĂ BOGDAN – MĂDĂLIN

ELABORATOR: S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. – Urb./Arh. Maria Luiza Budescu

SOLICITARE PETENT: CRM nr. 1118220/2012.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-3306,50 mp teren proprietate persoane fizice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 4 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e-subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii

indicatori urbanistici admiși :

POT_{max} = 60%; CUT_{max} = 1,2 mpADC/mp.teren ; R_{maxh} = P+1E.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1373/37946/17.10.2012 eliberat de Primăria Sectorului 4.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 31/31.10.2012.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

FUNCȚIUNI AVIZATE: locuințe .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT_{max}-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; R_{hmax}-S+P+3E- S+P+4E - H_{max}-18,00m.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație-P.M.B., Extras de Carte Funciară la zi pentru amplasamentul care a generat PUZ.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul Aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizoare competente. Avizul de urbanism se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizoare competente.

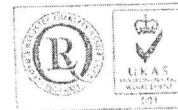
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Întocmit,
Ing. Victor Manea

2EX/Redactat : 09.11.2012





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1122471/10.12.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTATII DE URBANISM

Din P.V. nr. 45/07.12.2012 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 6: SC VERTIGO CONSULTING SRL sediul/domiciliul în municipiul București, b-dul Marășești nr. 42, sector 4, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 – 70A SECTOR 4”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.
- prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ.

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

MADALIN DUMITRU

GHEORGHE PĂTRAȘCU

SECRETAR COMISIE,

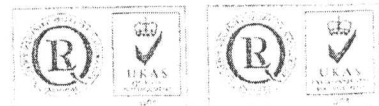
REPREZENTANT
DU-COMISIE,

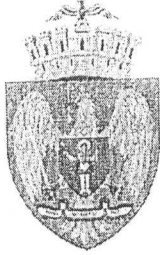
ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice
Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 9602 / ... 25.10.2012
Oct2540

1114363

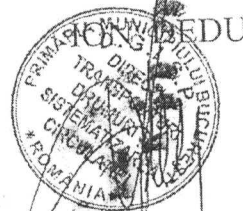
Către

S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L.

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 25.10.2012 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. două imobile, S+P+3E și respectiv S+P+4E, cu funcțiunea de locuințe - str. Drumul Cheile Turzii nr.70 și 70A, sector 4”, conform certificatului de urbanism și planului anexat, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare.

DIRECTOR EXECUTIV





SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
- PRIMAR -

APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1373 / 37 946 din 17.10.2012

În scopul : 2 imobile S+ P+4E cu funcțiunea de locuință și împrejurare teren /PUZ

Ca urmare a Cererii adresate de SOAVA CATALIN CRISTIAN SI SOAVA BOGDAN MADALIN conform contractului nr. BUCUR 11/2012 înregistrat la nr. 37 946 din 02.10.2012

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 4 cod poștal STRADA DRUMUL CHEILE TURZII nr. 70 SI 70 A sau identificat prin

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/2011, faza PUG/PUZ/PUD aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 1/2011

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC : Teren proprietate particulară în suprafața de 3307 mp aparținând SOAVA CATALIN CRISTIAN SI SOAVA BOGDAN MADALIN conform contract de vânzare-cumpărare nr. 4345 / 06 / 09 / 2012, extrasului de Carte Funciara nr. eliberat de OCPI București, sector 4, imobilul înscris în având nr. cadastral. Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată în 2004.

2. REGIMUL ECONOMIC : Terenul este situat într-o zonă de locuințe (L1c) subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate.

Teren-curtii construcții :

Destinație-locuințe :

Folosința actuală- teren liber

Solicitare- 2 imobile S+ P+4E cu funcțiunea de locuință și împrejurare teren /PUZ

3. REGIMUL TEHNIC : În baza documentației tehnice și avizelor legale se poate solicita autorizarea de construire pentru împrejurare teren pe limita legală a proprietății.

Împrejurarea pe limita legală a proprietății, gardul la stradă va avea înălțimea de max. 2,00m din care în soțel opac de 0,60m iar spre limitele separate va fi opac cu înălțimea de max. 2,50m.

Posibilitatea construirii pe acest teren se poate studia printr-un Plan Urbanistic Zonal conform OUG NR7 din 02.02.2011, pentru modificarea și completarea legii 350/2004 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului conform art 32 alin 1 litera B, elaborarea și aprobarea Plan Urbanistic Zonal se face de către unitatea publică competentă PMB

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru documentație/24x /PUZ

Se declară că informațiile furnizate sunt corecte și veritabile și că nu există niciun alt interes în legătură cu cererea de urbanism înregistrată la nr. 37 946 din 02.10.2012

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERȘII ÎN CAZUL DE ÎNREGISTRARE în scopul realizării proiectului sau autorizarea executării lucrărilor de construcție la obiectivul de construcție respectiv, solicitantul este obligat să furnizeze informații complete pentru protecția mediului.

Ministerul Mediului, Apelor Pentru Protecția Mediului și Energiei
Aleea Libertății Nr. 1 Sector 5 București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind orice proiect de investiții publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 1617/2006/CE, prin Decizia Consiliului și Parlamentului European 2003/360/CE privind participarea publicului la procesul de evaluare a planurilor și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică, și în aplicarea prezentei Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se normează solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor care sunt obligate la evaluarea impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a autorizației de construire se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, solicitantul este obligat să prezinte competenței pentru protecția mediului stat-locat mecanismul asigurării consultării publice, în formă de opțiuni de publicitate și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în urma rezultatelor consultării publice.

În aceste condiții

se prezintă în suportul cerșii următoarele documente: - planul de evaluare a impactului asupra mediului și raportul de evaluare a impactului asupra mediului în legătură cu proiectul de investiții publice și private asupra mediului, modificată prin Decizia Consiliului și Parlamentului European 2003/360/CE privind participarea publicului la procesul de evaluare a planurilor și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică, și în aplicarea prezentei Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se normează solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor care sunt obligate la evaluarea impactului asupra mediului.

Se prezintă în suportul cerșii următoarele documente: - planul de evaluare a impactului asupra mediului și raportul de evaluare a impactului asupra mediului în legătură cu proiectul de investiții publice și private asupra mediului, modificată prin Decizia Consiliului și Parlamentului European 2003/360/CE privind participarea publicului la procesul de evaluare a planurilor și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică, și în aplicarea prezentei Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se normează solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor care sunt obligate la evaluarea impactului asupra mediului.

Se prezintă în suportul cerșii următoarele documente: - planul de evaluare a impactului asupra mediului și raportul de evaluare a impactului asupra mediului în legătură cu proiectul de investiții publice și private asupra mediului, modificată prin Decizia Consiliului și Parlamentului European 2003/360/CE privind participarea publicului la procesul de evaluare a planurilor și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publică, și în aplicarea prezentei Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se normează solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor care sunt obligate la evaluarea impactului asupra mediului.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu impune altfel înregistrarea titlului;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie);

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

1731/2017/10/1

STRADA DRUMUL CHEILE TURZII nr. 70 SI 70 A
SOAVA CATALIN CRISTIAN SI SOAVA BOGDAN MADALIN

Alte avize/acorduri:

- [X] Certificat de pol. fiscal
- [X] TICGMB - aprobare PUZ
- [X] Aviz Comisia de Circulatie
- [X] Aviz - Preciordonare Retele

d.2) avize și acorduri privind:

- f) Serviciul de Urbanism - 11. Proiectul de plan de amenajare a teritoriului urbanizat

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate și ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

- taxa autorizatie de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 (douazecisipatru) luni de la data emiterii

Primarul Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

POPESCU Cristian Victor Piedone

Secretar,

DRAGOMIRESCU Radu

Arhitect Sef,

CARAMIDA Daniela

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din 2012

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism ,**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

Primarul Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti

Secretar,

POPESCU Cristian Victor Piedone

DRAGOMIRESCU Radu

Arhitect Sef

CARAMIDA Daniela

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

Intocmit: Cons. Idana Stefanescu



Agenția pentru Protecția Mediului București

Nr. 18799/58/05.12.2012

**DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE**

a **Planului Urbanistic Zonal** – imobil S+P+3E si S+P+4E cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Cheile Turzii nr. 70-70A

Ca urmare a notificării adresate de **Soava Catalin Cristian si Soava Bogdan Madalin**, ca sediul în București, sector 4, Str. Teris nr. 34, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 18799/58/05.11.2012

în urma analizarii documentelor transmise si a verificarii,

în urma parcurgerii etapei de incadrare,

în baza H.G.R. nr. 544/2012 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului si Padurilor, a Hotararii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului și institutiilor publice aflate în subordinea acesteia si a O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata si modificata prin Legea nr. 265/2006, modificata si completata de O.U.G. nr. 114/2007 si OUG nr. 164/2008, in conformitate cu HGR nr. 1076/2004 (art. 13), **Planul Urbanistic Zonal** – imobil S+P+3E si S+P+4E cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Cheile Turzii nr. 70-70A, **sector 4, București, nu necesita evaluare de mediu, urmand sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Planul Urbanistic Zonal prevede solutionarea si reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului in suprafata totala de 3306,50 mp, teren proprietate persoane fizice (conform Avizului Preliminar nr. 24/16.11.2012 emis de Primaria Municipiului București).

Obiectivul lucrarii il constituie **imobil S+P+3E si S+P+4E cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Cheile Turzii nr. 70-70A, sector 4, București.**

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de institutiile competente, conform legii.

Suprafata de spatii verzi, în suprafata totală de 991,90 mp (30%) pe teren natural +10% pe terasa/balcoane, va fi amenajată și întreținută.
Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

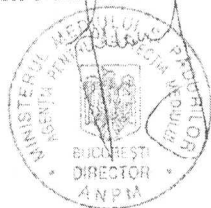


Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr. I la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sedinței din data de 22.11.2012;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
chim. Simona Mihaela Săceanu



ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI,
AUTORIZAȚII,
ing. Roxana Costache

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Roxana Costache.

INTOCMIT,
ing. Victoria Dumbravă

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Victoria Dumbravă.





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof.-Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 33 / 31.10.2012

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1110254/04.10.2012, de către DOMNUL ȘOAVĂ CĂTĂLIN CRISTIAN și DOMNUL ȘOAVĂ BOGDAN – MĂDĂLIN în calitate de inițiatori/beneficiari, prin reprezentant/elaborator S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. – Urb./Arh. Maria Luiza Budescu, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1373/37946/17.10.2012 eliberat de Primăria Sectorului 4, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70 ȘI NR. 70A, SECTOR 4, BUCUREȘTI

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice propuse, sunt situate în Sectorul 4, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 3306,50 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e-subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii indicatori urbanistici admiși:

POT_{max.} = 60%; CUT_{max.} = 1,2 mpADC/mp.teren; R_{maxh} = P+1E.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: locuințe.

Indicatorii urbanistici propuși: POT=60%; CUT=3 mpADC/mpteren; R_{hmax}=S+P+3E – S+P+4E.

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

-Prin planul de organizare al zonei studiate se vor stabili reglementări cu caracter director iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcelele proprietate a inițiatorilor pentru care s-a obținut și prezentat Certificate de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIUTE:

Funcțiuni propuse: locuințe.

Indicatorii urbanistici propuși: POT=60%; CUT=3 mpADC/mpteren; R_{hmax}=S+P+3E – S+P+4E..

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

-Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție.

-Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București care va fi anexat la documentația de urbanism.

-Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor sau avizelor de specialitate.

-Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

-Asigurarea utilităților se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

- Se recomandă diminuarea Coeficientului de Utilizare al Terenului (CUT) – maxim 2.5 mpADC/mpteren.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

-Reglementarea acceselor carosabile, pietonale, parcajelor (conform HCGMB nr. 66/2006), relația cu circulația din zonă cât și echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate – avize necesare la etapa emiterii AVIZUI ARHITECTULUI ȘEF.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MĂRFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație, la nivel de Autorizație de construire

IV. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTĂ: Înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare și aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARRH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
urb. Cosmin Metescu



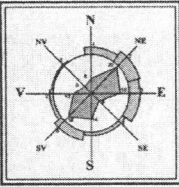
Referent,
Ing. Victor Monea



Red:2EN/29.10.2012



P.U.Z. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70-70A, SECTOR 4



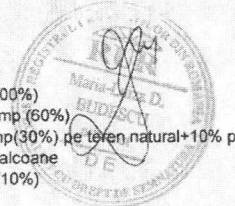
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- CURTI CONSTRUCTII
- CLADIRI AFERENTE LOCUIRII
- ANEXE/GARAJE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ALINIERE PROPUSA
- CONSOLA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUIS:
S+P+3E/S+P+4E

BILANT TERITORIAL PROPUIS

FUNCTIUNE : LOCUINTE COLECTIVE
REGIM DE INALTIME : S+P+3E/S+P+4E
H max cornisa = 18 m
POT propus = 60%
CUT propus = 2,5

S teren = 3 306,50 mp (100%)
S construita = 1 983,90 mp (60%)
S spatii verzi = 991,90 mp (30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane
S circulatii = 330,70 mp (10%)

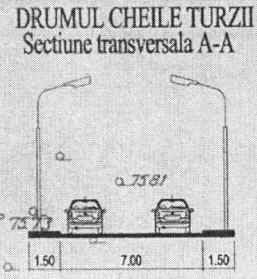
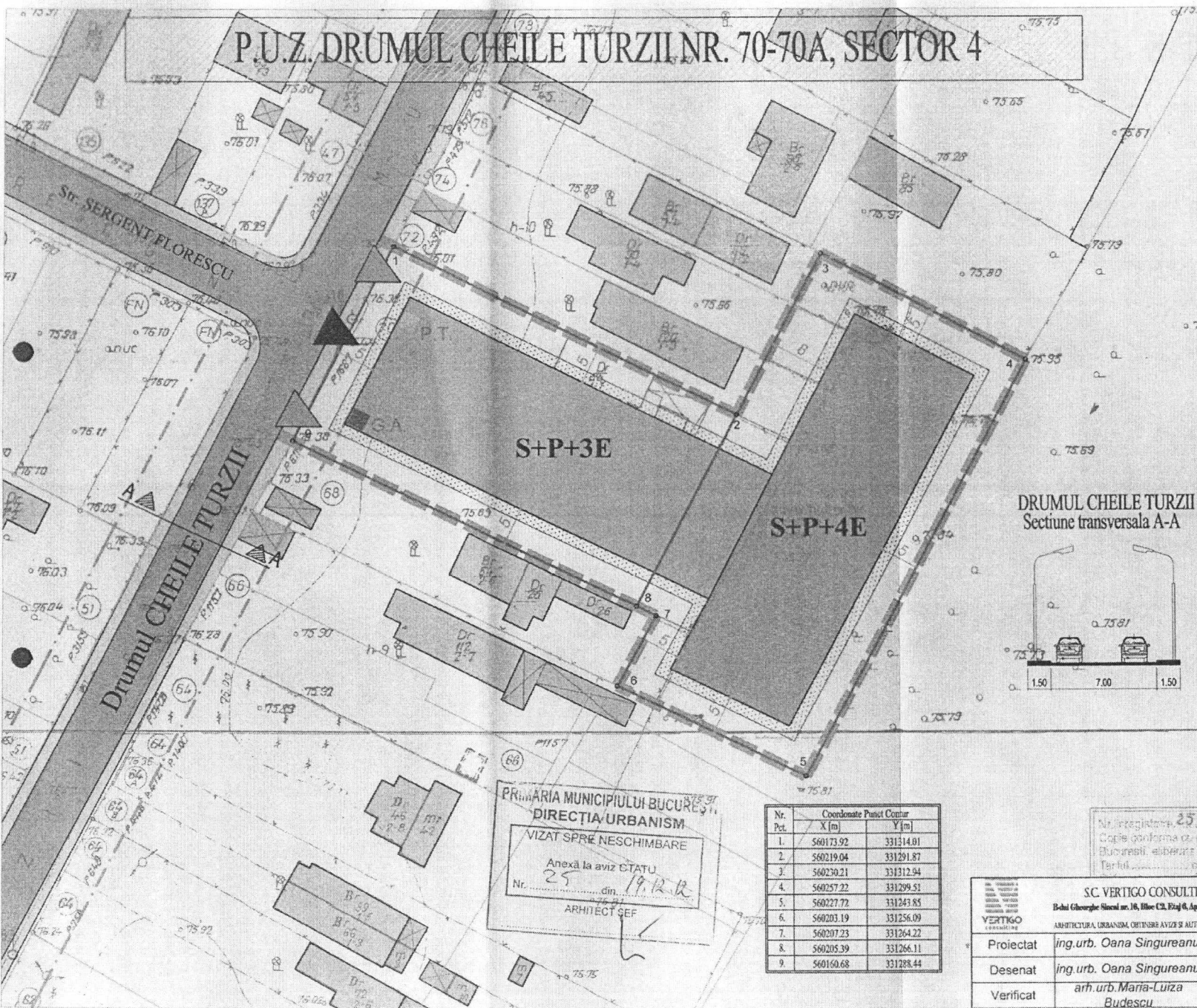


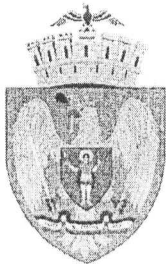
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la aviz CTATU
 Nr. 25 din 19.12.12
ARHITECT ȘEF

Nr. Pct.	Coordonate Punct Corner	
	X [m]	Y [m]
1.	560173.92	331314.01
2.	560219.04	331291.87
3.	560230.21	331312.94
4.	560257.22	331299.51
5.	560227.72	331243.85
6.	560203.19	331256.09
7.	560207.23	331264.22
8.	560205.39	331266.11
9.	560160.68	331288.44

Nr. înregistrare: 253
 Copie conforma cu e
 Bucuresti, subsemn
 Terenul...

S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. B-dul Gherghe Stancu nr. 16, Bloc C2, Etaj 4, Ap. 26, Sector 4, Bucuresti AMPLIFICAREA URBANISM, OBȚINEREA AVIZULUI ȘI AUTORIZAȚIILE DE CONSTRUCȚIE		Beneficiar: SOAVA CATALIN-CRISTIAN Nr. Proiect: 01-002 Faza: P.U.Z.	
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	Scara	1:500
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu	Planșa nr.	A-06
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu	Data	2 oct 2012
PLAN REGLEMENTARI			





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

11/11.01.2013

Serviciul Transparență decizională

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică se aduc la cunoștință publică următoarele proiecte de acte normative:

- Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) DRUMUL CHEILE TURZII, NR. 70 și NR. 70A, sector 4
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) CONSTRUIRE CANAL CHEILE TURZII , sector 4, București
- Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) STR. ANGHEL MOLDOVEANU, NR. 59 - 59A, sector 4
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – CALEA 13 SEPTEMBRIE, NR. 211, SECTOR 5
- Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea teraselor sezoniere în perimetrul Centrului Istoric București
- Proiect de hotărâre privind expunerea de afișe pe teritoriul Municipiului București

Proiectele de acte normative, mai sus amintite, cu documentația de bază pot fi consultate:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
- la sediul PMB, str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6.

Proiectele de acte normative se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 6, alin. 4 din Legea 52/2003 până la data de **25.01.2013**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – str. Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6 –

Direcția Asistență Tehnică și Juridică;

- depuse la Centrul de Informare – P.M.B.;

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV

GEORGIANA ZAMFIR



Sef serviciu,
Gabi Florea

Întocmit,
Consilier Jur. Liliana Șerban
11.01.2013

Ser.

