



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională
Nr. 626 /1/ /2 02.2016

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Intr. GAEȘTI nr. 6, sectorul 5, București.

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, *"Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."*

Procedură dezbateri : 30 de zile lucrătoare; termen : **28 martie 2016.**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

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

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea 52/2003, republicată, până la data de **27.02.2016**, 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., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

**DIRECTOR EXECUTIV
GEORGIANA ZAMFIR**



P. Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Consilier D. Duca
11.02.2016





Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ___ din ___

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

PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI

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 nr. 01/06.01.2016
- 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 lucrărilor 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; H.C.G.M.B. nr. 241/2011; H.C.G.M.B. nr. 232/2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015.
- 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 – „PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI”, 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: 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 ,2016

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 01/06.01.2016
PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTOR 5, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : PERSOANĂ FIZICĂ

ELABORATOR: SC EBONY 94 IMPEX SRL – URB RUR DINU CIVIDINO

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1372917/09.11.2015 și nr. 1383998/18.12.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în ZONA L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT max =45%; CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren; Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admițându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Având în vedere:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 18/15.04.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 101/18.12.2015;

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1309326/23.02.2015;

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1287097/17448/08.12.2014347246/16831/31.07.2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 6370/12.08.2015

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rmax=S+P+1E+Ms – Hmax-7,00m

CIRCULAȚII, ACESE: parcare 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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.



(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

***ART. 26**

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

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”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea

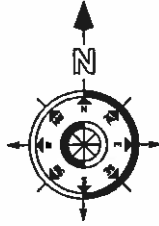


PUZ

Plan urbanistic zonal

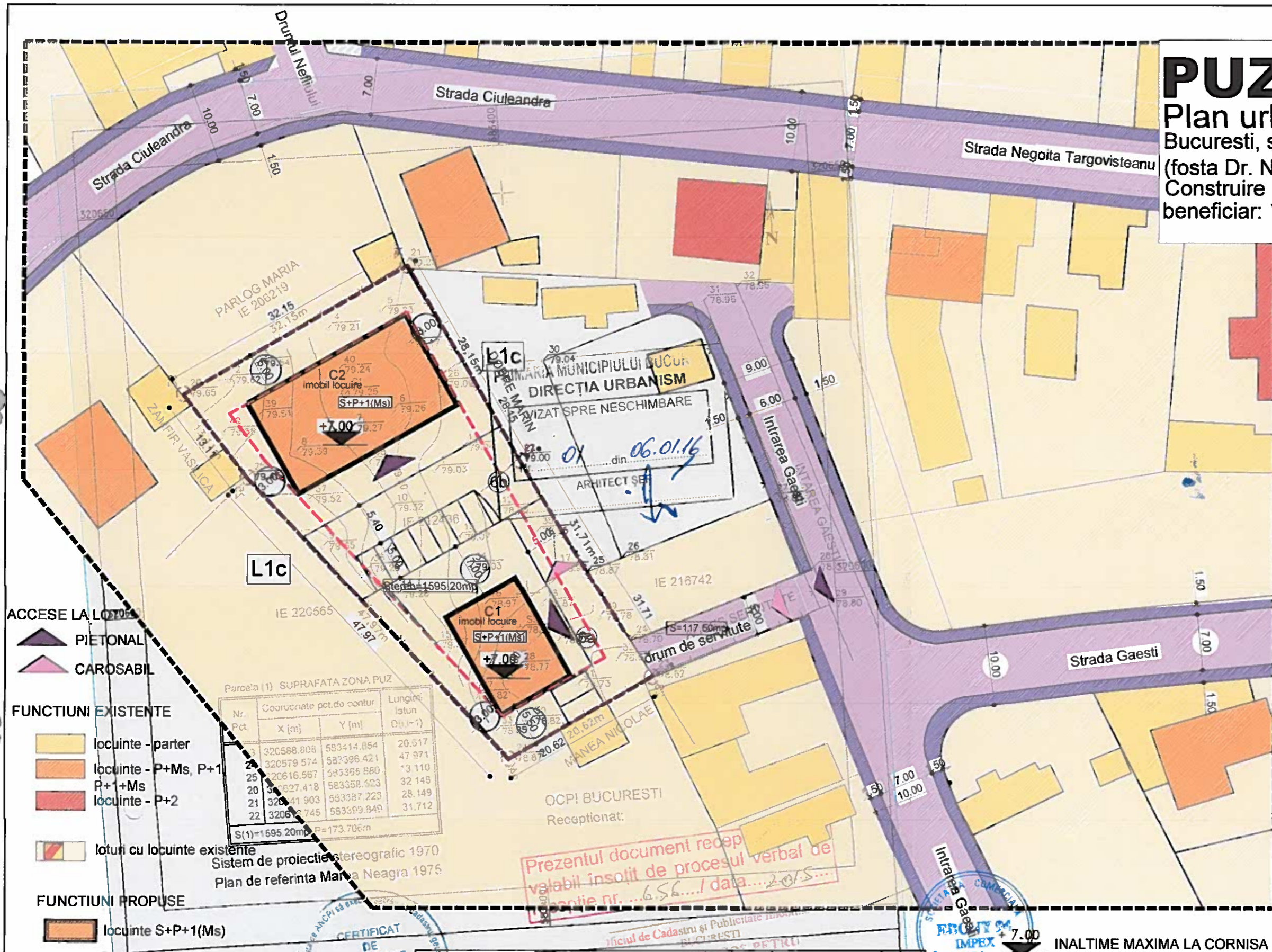
Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6
(fosta Dr. Nefiului nr. 23-25)
Construire imobile locuire S+P+1(Ms)
beneficiar: Vasile Victoria

zona studiata:
terenul care a generat PUZ
(S=1600.00mp)
+ drum servitute (117.50mp)



L1c - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
Pentru terenul care a generat PUZ	
S teren	= 1600.00mp
Sc	= 435.00mpmp
Sd	= 1305.00mp
POT propus	= 28%
POT maxim	= 45%
CUT propus	= 0.82
CUT maxim	= 0.9
RH propus	= S+P+1E(Ms)
H maxim	= 7.00m - la cornisa, de la cota +/-0.00
S spatii verzi	= min 30% din S teren = min 480.00mp
9 locuri de parcare supraterrane propuse pentru C1 și C2	



ACCES LA LOTURI
▲ PIETONAL
▲ CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE
■ locuinte - parter
■ locuinte - P+Ms, P+1
■ P+1+Ms
■ locuinte - P+2

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur	Lungime latun D (m)
13	320588.808 583414.854	20.517
27	320579.574 582396.421	47.971
25	320616.567 583356.880	13.110
20	320627.418 583358.523	32.148
21	320641.903 583387.223	28.149
22	320672.745 583399.849	31.712

S(1)=1595.20mp, P=173.706m

FUNCTIUNI PROPUSE
■ locuinte S+P+1(Ms)
■ pietonal
■ carosabil

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. ...656.../data...2015...

EXECUTANT:	Obiectul lucrării:	S _a (mp)	%
ing. MIRCEA C. CHERȘAN Autorizație Seria RO-MB-F nr. 0226	"Documentație pentru recepția suportului topografic al terenului"	1600.00	100
	S construită - parter	435.00	28
	S spații verzi, dale, trotuare	765.00	47
	S carosabil	400.00	25

Titlu planșă: "PLAN TOPOGRAFIC - intravilan -"

Adresa: INTRAREA GAESTI, NR. 6, SECTOR 5 BUCUREȘTI

EBONY '94 IMPEX S.R.L. J40/16199/1994 str. Ritmului nr. 4, sect. 2, București, tel/fax 021 250 39 91		Beneficiar: Vasile Victoria	Pr. Nr. 95/2014
SEF PROIECT arh. DINU CIVIDINO	PROIECTAT arh. DINU CIVIDINO	SCARA 1:500	FAZA PUZ
DESENAT arh. ing. DIANA CIVIDINO	DATA 10.2015	PLAN REGLEMENTARI	

RETRAGERI IMPUSE, DE LA LIMITA TERENULUI

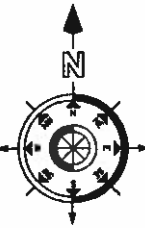
INALTIME MAXIMA LA CORNISA

PUZ

Plan urbanistic zonal

Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6
(fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)
Construire imobile locuire S+P+1(Ms)
beneficiar: Vasile Victoria

zona studiata:
terenul care a generat PUZ
(S=1600.00mp)
+ drum servitute (117.50mp)

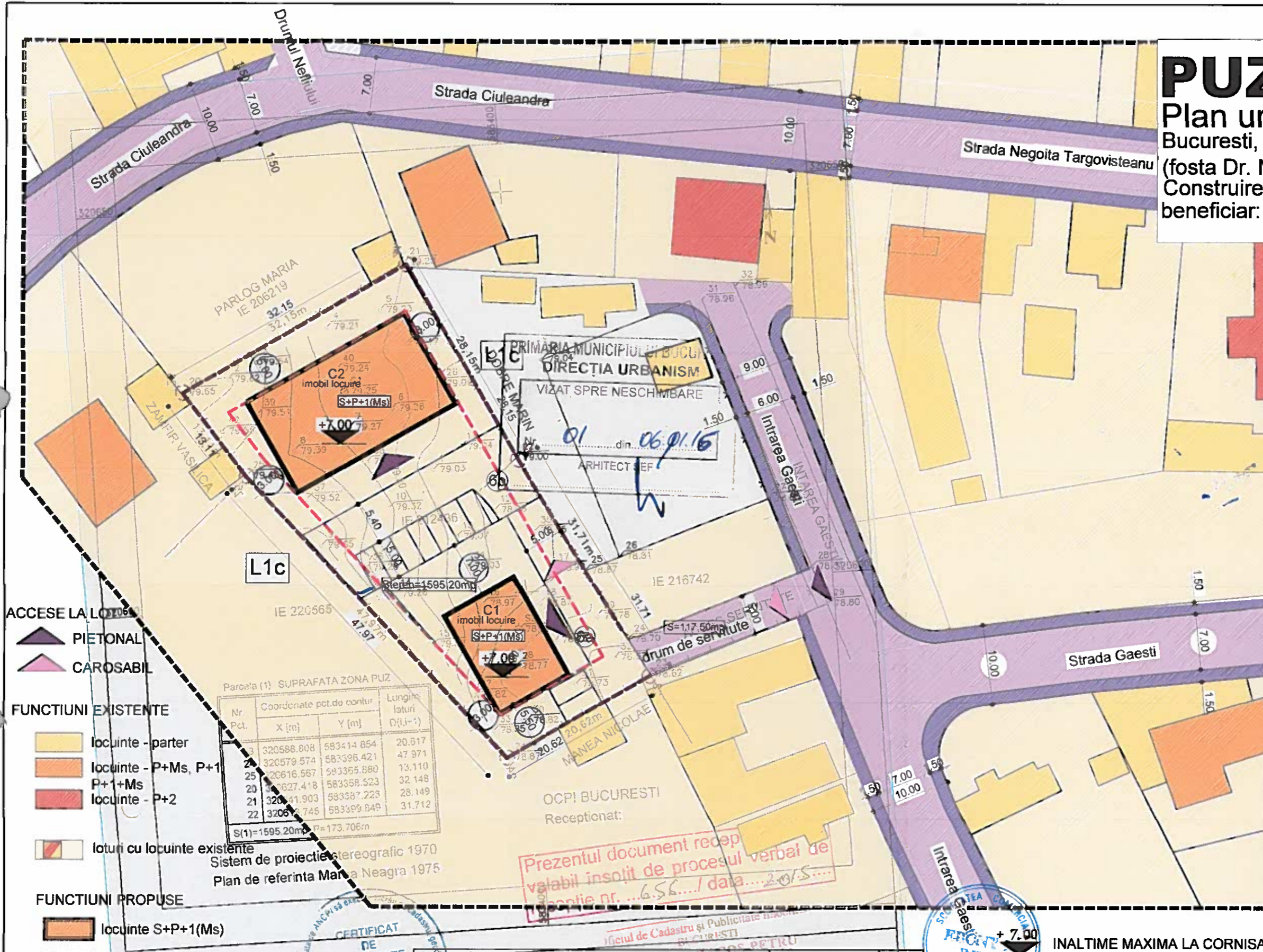


L1c - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Pentru terenul care a generat PUZ:

S teren = 1600.00mp
Sc = 435.00mpmp
Sd = 1305.00mp
POT propus = 28%
POT maxim = 45%
CUT propus = 0.82
CUT maxim = 0.9
RH propus = S+P+1E(Ms)
H maxim = 7.00m - la comisa, de la cota +/-0.00
S spatii verzi = min 30% din S teren = min 480.00mp
9 locuri de parcare supraterrane propuse pentru C1 și C2



ACCES LA LOT
▲ PIETONAL
▲ CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE

- locuinte - parter
- locuinte - P+Ms, P+1
- P+1+Ms
- locuinte - P+2
- loturi cu locuinte existente

Parcela (1) SUPRAFATA ZONA PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungime laturi D(i-1)
	X [m] Y [m]	
3	320588.808 583414.854	20.517
2	320579.574 583396.421	47.971
25	320616.567 583365.880	13.110
20	320627.418 583358.523	32.148
21	320641.903 583387.228	28.149
22	320672.745 583399.849	31.712

S(1)=1595.20mp P=173.706m

Sistem de proiectie stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

FUNCTIUNI PROPUSE

- locuinte S+P+1(Ms)
- pietonal
- carosabil

RETRAGERI IMPUSE, DE LA LIMITA TERENULUI

Prezentul document recepțional este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. ...6.56.../data...2015...

EXECUTANT:	Obiectul lucrării:	S(m ²)	%
ing. MIRCEA CIMBEREAN Autorizație: Seria RC-MB-F Nr. 0228	"Documentație pentru recepția suportului topografic al terenului"	261600.00	100
	S construita - parter	435.00	28
	S spații verzi, dale, trotuare	765.00	47
	S carosabil	400.00	25

Tитул plansei: "PLAN TOPOGRAFIC" - intravilan -

BENEFICIAR: VASILE VICTORIA
VASILE STEFAN

Adresa: INTRAREA GAESTI, NR. 6
SECTOR 5 BUCUREȘTI



INALTIME MAXIMA LA CORNISA

EBONY '94 IMPEX S.R.L. J40/16199/1994 str. Ritmului nr. 4, sect.2, Bucuresti, tel/fax 021 250 39 91		Beneficiar: Vasile Victoria	Pr.Nr. 95/2014
SEF PROIECT	arh. DINU CIVIDINO	PLAN URBANISTIC ZONAL Construire imobile locuire S+P+1(Ms) Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6 (fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)	FAZA PUZ
PROIECTAT	arh. DINU CIVIDINO		
DESENAT	arh.ing. DIANA CIVIDINO	PLAN REGLEMENTARI	PL. NR. A 5

DIRECȚIA NAȚIONALĂ
REGISTRUL NAȚIONAL DE URBANISM
AMZ NR. 01/06.01.16
MAREE SPRE REGISTRUL NAȚIONAL

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M),
STR. INTRAREA GAESTI NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEFLULUI NR. 23-25),
SECTORUL 5, BUCURESTI**





01/06.01.16

**REGULEMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M), STR. INTRAREA GAESTI
NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEFLIULUI NR. 23-25), SECTORUL 5, BUCURESTI.**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului din str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Nefliului nr. 23 – 25), sectorul 5, proprietate privata situata in intravilanul municipiului Bucuresti, in subzona L1c – locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Documentatia tehnica de urbanism in faza P.U.Z. , a fost intocmita cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanismului :

- Legea 350/ 2002 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Civil

a Continutului – cadru al documentatiilor de urbanism – P.U.Z.

a cerintelor Certificatului de Urbanism nr. 999 – G / 14.11.2014, eliberat de catre Primaria sectorului 5, Bucuresti

si cu urmarirea incadrarii in prevederile P.U.G.- ului municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/ 2000 – prelungit si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., care nu se modifica prin prezenta documentatie de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

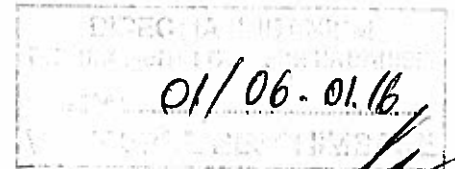
Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul declarat al obtinerii Autorizatiei de Construire de catre beneficiar, avand in vedere oportunitatea investitiei pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Nefliului nr. 23 – 25) , sector 5, conform actului de proprietate autentificat sub nr. 1097/ 05.07.2000, nr. Cadastral 212436, CF 47104, in suprafata de 1600,00 mp.

Deasemeni, exista un contract pentru crearea unui drept de servitute autentificat sub nr. 1822/ 24.10.2000.

Dreptul de proprietate este oficializat prin incheierea de intabulare nr. 879683 / 21.06.2007.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitat dupa cum urmeaza :



- la Nord -
- la Est -
- la Sud -
- la Vest -

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Nu se impun norme speciale in afara celor prezentate si prevazute de Agentia de Protectie a Mediului Bucuresti.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI PASTRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Nu se impun reguli speciale in afara celor stabilite de programul de urmarire a calitatii in constructii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, fiind in suprafata totala de 1600,00 mp.

Se propune realizarea unor constructii de locuire S+P+1E (M), individuale - C1 si - C2.

Constructia C1 - va fi retrasa la 3,00 m fata de limita de est, la 5,50m fata de limita de sud, la 7,00m fata de limita nordica si la 3,00 - 6,00m fata de limita de vest.

Constructia C2 - va fi retrasa la 5,00 m fata de limita nordica, 3,00m fata de limitele de proprietate, de la est si vest, si la 5,00m fata de limita sudica.

Ambele constructii se amplaseaza in regim izolat, retragerile respectand parcelarul impus de R.L.U. al P.U.G. al Municipiului Bucuresti.

Cladirile propuse nu inflenteaza in niciun fel proprietatile vecine, deoarece acestea au constructiile existente la departare fata de limitele de proprietate sa nu exista constructii pe loturile vecine.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Artera de circulatie principala in zona este str. Intrarea Gaesti, strada cu un singur fir de circulatie pe sens, avand latimea de 6,00m si trotuarele de 1,50m (profil stradal 9,00 m).

Nu intra in etapa de modernizare a orasului aceasta strada conform P.U.G.- ului Municipiului Bucuresti , vezi avizul Comisiei Tehnice de Circulatie a PMB nr. 17448/ Nov2765/ 08.12.2014.

Se va asigura posibilitatea intoarcerii autoturismelor la finalul carosabilului, tinand cont de faptul ca nu se poate executa strapungerea spre str. Ciuleandra, datorita faptului ca exista o constructie S+P+2E, construita recent, ce impiedica prin natura juridica si economica, realizarea acestui acces.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Prin zona trec retele de distributie pentru :

- alimentarea cu apa potabila ;
- alimentare cu energie electrica;
- alimentare cu gaze naturale;

Constructiile vor fi bransate la toate retelele existente.

Apele uzate vor fi colectate catre reseaua de canalizare stradala existenta.

Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizarea verticala la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelei publice, la un bazain de retentie situat in incinta proprie – daca este cazul.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII.

Nu este cazul unor reglementari privind forma si dimensiunile terenului.

Terenul studiat este construibil in conditiile reglementate prin prezenta documentatie tehnica de urbanism in faza P.U.Z.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

In conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Bucuresti, spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea rezultata, din studiu.

Nu exista arbori de referinta pe teren, ce pot fi pastrati. Exista flora spontana, neingrijita, formata din 3 arbusti si vegetatie joasa.

Spatiile libere vizibile spre caile de comunicatie , caile publice, si de acces la incinte vor fi tratate ca gradini de fatada.

Imprejmuirea terenului se va face cu gard inalt de 1,80m inaltime la calea de acces, cu soclu opac de max. 0,60m inaltime si dublata cu un gard viu si de max. 2,20m inaltime pentru celelalte laturi, opaca, cu posibilitatea de completare (semi)transparenta de cca.

01/06.01.16
[Signature]

50cm inaltime executata din plasa, grilaj metalic sau placi de policarbonat (hmax. = 2,70m)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

Funciunile propuse se incadreaza in prevederile Planului de Urbanism General al Municipiului Bucuresti, referitoare la subzona L1c - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite. Ele fiind locuinte, corpurile C1 si C2 – au locurile de parcare asigurate in incintele proprii, respectand HCGMB nr. 66/ 2006, rezultand 2 locuri de parcare pentru C1 si 7 locuri de parcare pentru C2.

3.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

Nu este cazul unor prevederi speciale - parcare si amenajarile spatiilor verzi fiind realizate in incinta proprie.

3.3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

P.U.Z.-ul elaborat contine o singura U.T.R. (Unitate Teritoriala de Referinta), delimitata prin limitele de proprietate ale imobilului. Asupra acestei unitati teritoriale se rasfrang prevederile prezentului regulament in vederea realizarii locuintei unifamiliale S + P + 1E (M) – corp C1 si a celeilalte locuinte S + P + 1E (M) – corp C2. Regimul maxim de inaltime propus este de 7 ,00m – la cornisa

Indicatorii urbanistici maxim stabiliti pentru amplasamentul studiat sunt :

POT propus = 28%
POT max. = 45%

CUT propus = 0,82
CUT max. = 0,9

Rhmax. = 7,00 m – la cornisa – de la cota ± 0,00

S sp. verzi = min. 30% din teren = min. 480,00 mp

Aliniamentul propus pentru cele doua constructii respecta organizarea urbanistica pe amplasament, nedepasind cotele fata de limitele de proprietate.

01/06.01.16

Se recomanda folosirea unor finisaje adecvate, pe cat posibil naturale si de calitate. Se recomanda evitarea contrastelor cromatice sau a unor materiale ce reflecta lumina, in cazul finisajelor exterioare.

In interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare pentru autoturisme, iar prin servitutea creata se va realiza un acces corespunzator , civilizat , spre imobilele de locuire C1 si C2, propuse.

Intocmit,

Arhitect Dinu Cividino





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 01/06.01.2016
PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTOR 5, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : PERSOANĂ FIZICĂ

ELABORATOR: SC EBONY 94 IMPEX SRL – URB RUR DINU CIVIDINO

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1372917/09.11.2015 și nr. 1383998/18.12.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în **ZONA L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT max =45%**; **CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren**; **Rmaxh-P+2E – Hmax=10,00m**, admitându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Având în vedere:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 18/15.04.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 101/18.12.2015;

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1309326/23.02.2015;

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1287097/17448/08.12.2014347246/16831/31.07.2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 6370/12.08.2015

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+1E+Ms – Hmax-7,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.



(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

“ART. 26

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

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”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea

DIRECTIA REGIONALA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
NR. 01/06.01.16
SECTORUL 5, BUCURESTI

fu

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M),
STR. INTRAREA GAESTI NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEFLIULUI NR. 23-25),
SECTORUL 5, BUCURESTI.**





01/06.01.16

**REGULEMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M) , STR. INTRAREA GAESTI
NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEFLIULUI NR. 23-25), SECTORUL 5, BUCURESTI.**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului din str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Neffiului nr. 23 – 25), sectorul 5, proprietate privata situata in intravilanul municipiului Bucuresti, in subzona L1c – locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Documentatia tehnica de urbanism in faza P.U.Z. , a fost intocmita cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanismului :

- Legea 350/ 2002 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Civil

a Continutului – cadru al documentatiilor de urbanism – P.U.Z.

a cerintelor Certificatului de Urbanism nr. 999 – G / 14.11.2014, eliberat de catre Primaria sectorului 5, Bucuresti

si cu urmarirea incadrarii in prevederile P.U.G.- ului municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/ 2000 – prelungit si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., care nu se modifica prin prezenta documentatie de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul declarat al obtinerii Autorizatiei de Construire de catre beneficiar, avand in vedere oportunitatea investitiei pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Neffiului nr. 23 – 25) , sector 5, conform actului de proprietate autentificat sub nr. 1097/ 05.07.2000, nr. Cadastral 212436, CF 47104, in suprafata de 1600,00 mp.

Deasemeni, exista un contract pentru crearea unui drept de servitute autentificat sub nr. 1822/ 24.10.2000.

Dreptul de proprietate este oficializat prin incheierea de intabulare nr. 879683 / 21.06.2007.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitat dupa cum urmeaza :

01/06-01.16
[Signature]

- la Nord – Parlog Marioara
- la Est – Dobre Marin si Dobre Ana
- la Sud – Manea Nicolae
- la Vest – Badea Ion

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Nu se impun norme speciale in afara celor prezentate si prevazute de Agentia de Protectie a Mediului Bucuresti.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI PASTRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Nu se impun reguli speciale in afara celor stabilite de programul de urmarire a calitatii in constructii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, fiind in suprafata totala de 1600,00 mp.

Se propune realizarea unor constructii de locuire S+P+1E (M), individuale – C1 si – C2.

Constructia C1 – va fi retrasa la 3,00 m fata de limita de est, la 5,50m fata de limita de sud, la 7,00m fata de limita nordica si la 3,00 – 6,00m fata de limita de vest.

Constructia C2 – va fi retrasa la 5,00 m fata de limita nordica, 3,00m fata de limitele de proprietate, de la est si vest, si la 5,00m fata de limita sudica.

Ambele constructii se amplaseaza in regim izolat, retragerile respectand parcelarul impus de R.L.U. al P.U.G. al Municipiului Bucuresti.

Cladirile propuse nu inflenteaza in niciun fel proprietatile vecine, deoarece acestea au constructiile existente la departare fata de limitele de proprietate sa nu exista constructii pe loturile vecine.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Artera de circulatie principala in zona este str. Intrarea Gaesti, strada cu un singur fir de circulatie pe sens, avand latimea de 6,00m si trotuarele de 1,50m (profil stradal 9,00 m).

Nu intra in etapa de modernizare a orasului aceasta strada conform P.U.G.- ului Municipiului Bucuresti , vezi avizul Comisiei Tehnice de Circulatie a PMB nr. 17448/ Nov2765/ 08.12.2014.

Se va asigura posibilitatea intoarcerii autoturismelor la finalul carosabilului, tinand cont de faptul ca nu se poate executa strapungerea spre str. Ciuleandra, datorita faptului ca exista o constructie S+P+2E, construita recent, ce impiedica prin natura juridica si economica, realizarea acestui acces.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Prin zona trec retele de distributie pentru :

- alimentarea cu apa potabila ;
- alimentare cu energie electrica;
- alimentare cu gaze naturale;

Constructiile vor fi bransate la toate retelele existente.

Apele uzate vor fi colectate catre reseaua de canalizare stradala existenta.

Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizarea verticala la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelei publice, la un bazain de retentie situat in incinta proprie – daca este cazul.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII.

Nu este cazul unor reglementari privind forma si dimensiunile terenului.

Terenul studiat este construibil in conditiile reglementate prin prezenta documentatie tehnica de urbanism in faza P.U.Z.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

In conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Bucuresti, spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea rezultata, din studiu.

Nu exista arbori de referinta pe teren, ce pot fi pastrati. Exista flora spontana, neingrijita, formata din 3 arbusti si vegetatie joasa.

Spatiile libere vizibile spre caile de comunicatie , caile publice, si de acces la incinte vor fi tratate ca gradini de fatada.

Imprejmuirea terenului se va face cu gard inalt de 1,80m inaltime la calea de acces, cu soclu opac de max. 0,60m inaltime si dublata cu un gard viu si de max. 2,20m inaltime pentru celelalte laturi, opaca, cu posibilitatea de completare (semi)transparenta de cca.

50cm inaltime executata din plasa, grilaj metalic sau placi de policarbonat (hmax. = 2,70m)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

Funciunile propuse se incadreaza in prevederile Planului de Urbanism General al Municipiului Bucuresti, referitoare la subzona L1c - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite. Ele fiind locuinte, corpurile C1 si C2 - au locurile de parcare asigurate in incintele proprii, respectand HCGMB nr. 66/ 2006, rezultand 2 locuri de parcare pentru C1 si 7 locuri de parcare pentru C2.

3.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

Nu este cazul unor prevederi speciale - parcare si amenajarile spatiilor verzi fiind realizate in incinta proprie.

3.3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

P.U.Z.-ul elaborat contine o singura U.T.R. (Unitate Teritoriala de Referinta), delimitata prin limitele de proprietate ale imobilului. Asupra acestei unitati teritoriale se rasfrang prevederile prezentului regulament in vederea realizarii locuintei unifamiliale S + P + 1E (M) - corp C1 si a celeilalte locuinte S + P + 1E (M) - corp C2.
Regimul maxim de inaltime propus este de 7 ,00m - la cornisa

Indicatorii urbanistici maxim stabiliti pentru amplasamentul studiat sunt :

POT propus = 28%
POT max. = 45%

CUT propus = 0,82
CUT max. = 0,9

Rhmax. = 7,00 m - la cornisa - de la cota \pm 0,00

S sp. verzi = min. 30% din teren = min. 480,00 mp

Aliniamentul propus pentru cele doua constructii respecta organizarea urbanistica pe amplasament, nedepasind cotele fata de limitele de proprietate.

01/06.01.16
[Signature]

Se recomanda folosirea unor finisaje adecvate, pe cat posibil naturale si de calitate. Se recomanda evitarea contrastelor cromatice sau a unor materiale ce reflecta lumina, in cazul finisajelor exterioare.
In interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare pentru autoturisme, iar prin servitutea creata se va realiza un acces corespunzator , civilizat , spre imobilele de locuire C1 si C2, propuse.

Intocmit,

Arhitect Dinu Cividino





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism
PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI

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 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în **ZONA L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT max =45%**; **CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren**; **Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m**, admitându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

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 de la prevederile 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 aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- **de Primarul General al municipiului București;**

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. „

Prin Certificatul de urbanism nr. 623-G/09.07.2012 (prelungit până la data de 09.07.2014) eliberat de Primarul Sectorului 5, București, la regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, au fost emise **AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 18/15.04.2014 și Avizul preliminar nr. 37/22.09.2014.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 101/18.12.2015); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1309326/23.02.2015); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1287097/17448/08.12.2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 6370/12.08.2015).

Ulterior, având la baza toate avizele favorabile, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 01/06.01.2016, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+IE+Ms – Hmax-7,00m



CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE.

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

“ART. 26

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

Menționăm faptul că, dezbateră publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului .

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.

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

PRIMAR GENERAL,

Ioan-Răzvan SAVA





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI

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 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în **ZONA L1c** – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- **POT max =45%**; **CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren**; **Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m**, admițându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

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 de la prevederile 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 aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de Primarul General al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. „

Prin Certificatul de urbanism nr. 623-G/09.07.2012 (prelungit până la data de 09.07.2014) eliberat de Primarul Sectorului 5, București, la regimul tehnic, se precizează faptul că, posibilitatea construirii pe amplasamentul respectiv poate fi stabilită numai prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

În acest sens, având în vedere prevederile legale sus-menționate, au fost emise **AVIZUL DE OPORTUNITATE** nr. 18/15.04.2014 și Avizul preliminar nr. 37/22.09.2014.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism, avize/acorduri de la următoarele Instituții : Agenția Regională pentru Protecția Mediului București (Decizia nr. 101/18.12.2015); Comisia de Coordonare Rețele Edilitare-PMB (Avizul nr. 1309326/23.02.2015); Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. (Avizul nr. 1287097/17448/08.12.2014); Registrul Urbanistilor din România - Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură (Factura nr. 6370/12.08.2015).

Ulterior, având la baza toate avizele favorabile, a fost emis Avizul Arhitectului Șef nr. 01/06.01.2016, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+1E+Ms – Hmax-7,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

“ART. 26

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

Menționăm faptul că, dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, concretizată în Documentul de Planificare Urbană a Procesului de Informare și Consultare a Publicului și în Raportul Informării și Consultării Publicului .

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

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorinel Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 107/16.09.2014

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1228194/25.03.2014, și Direcția Urbanism cu nr. 2578/26.03.2014, de către SC EBONY 94 IMPEX SRL – URB RUR DINU CIVIDINO, în calitate de elaborator al documentației de urbanism și reprezentant al inițiatorului/beneficiarului, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 623-G/09.07.2012 (prelungit până la data de 09.07.2014) eliberat de Primăria Sector 5, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 09.04.2014, se emite prezentul Aviz, în vederea inițierii/elaborării documentației de urbanism:

PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTOR 5

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

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 5 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 1600,00 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Certificatului de urbanism nr. 623-G/09.07.2012 (prelungit până la data de 09.07.2014) eliberat de Primăria Sectorului 5, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012) în ZONA L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT max =45%

- CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren; Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admitându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

- Rhmax – P+2E.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: locuințe unifamiliale și înșiruite.

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+1E+Ms – Hmax-10,00m

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, respectiv arealul cuprins între str. Ciuleandra- Șos. București-Măgurele-Intr. Găești – stradă propusă în partea vestică a amplasamentului ce a generat PUZ, se vor stabili reglementări cu caracter director, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : circulații existente/propușe, regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .



3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Se impune clarificarea juridică a terenului propus ca „drum de servitute”;
- Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;
- 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 .
- 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.
- 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.
- Asigurarea utilităților se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea profilurilor transversale ale circulațiilor existente/propuse, accesele carosabile, pietonale, parcajele, se vor propune respectând prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, prin care s-au aprobat 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;
- Echiparea edilitară se va face în baza studiilor de specialitate.

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ 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 ÎSI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTĂ: 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 și modificările și completările ulterioare.

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 SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE A.P.M. BUCUREȘTI

Nr. 101 din 18.12.2015

Al. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București	
INTRARE	Nr. 17972
IEȘIRE	
Zi 18	Luna 12 An 2015

Ca urmare a notificării adresate de _____, cu sediul în _____, privind **Planul Urbanistic Zonal** – "Construire locuință unifamilială", conform CU nr. 999G din 14.11.2014 – Intr. Găești nr. 6 (fosta str. Drumul Nefliului nr. 23-25), sector 5, București, înregistrată la APM București cu nr. 17972/10.11.2015, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul Comitetului Special Constituit întrunit la data de 03.12.2015, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în prezența/lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
decide:

Planul Urbanistic Zonal – "Construire locuință unifamilială", conform CU nr. 999G din 14.11.2014 – Intr. Găești nr. 6 (fosta str. Drumul Nefliului nr. 23-25), sector 5, București",
, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 1600 mp (1595 mp din masuratori).

Conform Certificatului de Urbanism nr. 999G din 14.11.2014 emis de Sectorul 5 al Municipiului București - teren în coproprietatea petentei.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 18 din 18.04.2014, emis de Primăria Municipiului București și a Avizului Preliminar nr. 37/22.09.2014: funcțiuni avizate; locuințe unifamiliale și insiruite, (Rhmax=S+P+1E+Ms-Hmax. 10,00 m).

Obiectivul propus de prezentul PUZ – "Construire locuință unifamilială S+P+1E+Ms", propus conform CU nr. 999G din 14.11.2014: Intr. Găești nr. 6 (fosta str. Drumul Nefliului nr. 23-25), sector 5, București", se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Suprafața de spații verzi de 480 mp (30%) pe sol, conform planșa de Reglementări urbanistice, va fi amenajată și întreținută.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- obținerea tuturor avizelor conform prevederilor legale în vigoare și respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii;
- obiectivul propus nu prevede tăierea de arbori;
- orice modificare a planului conduce la reanalizarea acestuia.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic de detaliu analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevăzute în anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul sesiunii din data de 03.12.2015;

- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

- conform Certificatului de Urbanism – "Construire locuință unifamilială", conform CU nr. 999G din 14.11.2014 emis de Sectorul 5 al Municipiului București, terenul este amplasat în subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite (L1c) și nu se precizează că terenul ar fi spațiu verde.

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii, și după caz respectarea a prevederilor OUG nr. 114/17.10.2007, art. 71, alin. (1) – "Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora. Alin (2) actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin (1) sunt lovite de nulitate absolută"

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI


Aleea Lacul Morii, Nr. 1, Sector 6, București Cod 060841

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75

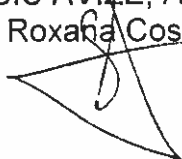
Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor si înscrisurilor cuprinse în documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela Aldea



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



INTOCMIT,
ing. Victoria Dumbrava





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1309326/23.02.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 05/23.02.2015 al sedinței

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 5. SC EBONY'94 IMPEX SRL - cu sediul/domiciliul București, str. Ritmului nr. 4, prezintă spre avizare documentația de preordonare a P.U.Z. - ului „INTR. GĂEȘTI NR. 6 (FOST DRUMUL NEFLIULUI NR. 23 - 25) SECTOR 5”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;

- se va respecta planul de preordonare anexat avizului,

- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

- prezentul aviz este valabil numai la faza P.U.Z.

~~PREȘEDINTE / VICEPREȘEDINTE~~
~~COMISIE~~



ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PĂTRAȘCU

SECRETAR - COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

REPREZENTANT

DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu



PUZ

Plan urbanistic zonal

Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6
(fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)
Construire locuinta unifamiliala S+P+1+Ms
Construire locuinte insiruite S+P+1+Ms
beneficiar: Vasile Victoria

zona studiata:
terenul care a generat PUZ
(S=1600.00mp)
+ drum servitute (117.50mp)

LEGENDA

- Retele edilitare existente**
- a — Conducta alimentare cu apa
 - Cm — Canalizare pluviala
 - Cp — Canalizare pluviala
- Retele edilitare proiectate in domeniu public**
- g — Conducta gaze naturale
 - B — Bransament apa
 - Rm — Racord canalizare menajera
 - Rp — Racord canalizare pluviala
 - Bg — Bransament gaze
- Retele edilitare proiectate pe drumul de servitute**
- Conducta alimentare cu apa
 - Canalizare menajera
 - Canalizare pluviala
 - Conducta gaze naturale
- Retele edilitare proiectate in incinta**
- BR+SP — Bazin retentie si staie de pompare ape pluviale

ACCES LA LOT

- ▲ PIETONAL
- ▲ CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE

- locuinte - parter
- locuinte - P+Ms, P+1, P+1+Ms
- locuinte - P+2
- loturi cu locuinte existente

FUNCTIUNI PROPUSE

- locuinte S+P+1+Ms
- pietonal
- carosabil

RETRAGERI IMPUSE, DE LA LIMITA TERENULUI

+10.00 INALTIME MAXIMA LA CORNISA

	S (mp)	%
S teren	1600.00	100
S construita - parter	435.00	28
S spatii verzi, dale, trotuare	765.00	47
S carosabil	400.00	25

NOTA
Loturile cu suprafata S>1000mp vor fi prevazute in incinta cu bazin de retentie ape pluviale.
Pentru stabilirea volumului bazinului de retentie se ia in calcul un debit:
 $Q=35l/mp \times \text{suprafata incinta}$
Evacuarea apei pluviale din bazin se face prin pompare in caminul de racord ape pluviale.

EBONY '94 IMPEX SRL J40/16199/1994 Str. Ritmulul nr.4 bl.438 ap48 sect2		Beneficiar: Vasile Viorica	pr. nr. 95/2014
Sef proiect	Nume	Semnatura	scara: 1:500
Sef proiect complex	arh. Dinu Cividino		Plan Urbanistic Zonal Construire locuinta unifamiliala S+P+1+Ms (nr.6a) Construire locuinte insiruite S+P+1+Ms (nr.6b) Bucuresti, sect.5, intr. Gaesti nr.6 (fosta Dr. Nefliului nr.23-25)
Proiectat	ing. D. Stanciu		Faza: PUZ
Desenat	ina. S. Costea		PLAN PRECOORDONARE RETELE EDILITARE
			data: 02.2015





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

Nr. 17448 / 08.12.14.
Nov2765

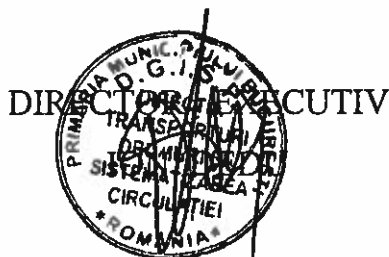
1287097

Către

S.C. EBONY 94 IMPEX S.R.L.
Str. Ritmului nr.4, bl. 438, sc. 2, ap. 48, Sector 2, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 27.11.2014 s-a dat acordul de principiu pentru documentația „P.U.Z. imobile cu funcțiunea de locuințe, cu regim de înălțime S+P+1E+Ms – intr. Găești nr.6 (fost str. Drumul Neftiului nr.23-25), sector 5”, conform avizului de oportunitate, 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, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.



PUZ

Plan urbanistic zonal
 Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6
 (fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)
 Construire locuinta unifamiliala S+P+1+Ms
 Construire locuinte insiruite S+P+1+Ms
 beneficiar: Vasile Victoria

zona studiata:
 terenul care a generat PUZ
 (S=1600.00mp)
 + drum servitute (117.50mp)



**COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
 A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
 Spre ne schimbare conform aviz
 nr. 128/097 al C.T.C.
 din 27.11.2016
 Semnatura: _____

L1c - locuinte individuale și
 colective mici cu maxim P+2
 niveluri situate în roile
 extinderi sau în enclave
 neconstruite

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Pentru terenul care a generat PUZ:

S teren = 1600.00mp
 Sc = 435.00mpmp
 Sd = 1305.00mp

POT propus = 28%
 POT maxim = 45%

CUT propus = 0.62
 CUT maxim = 0.9

RH propus = S+P+1E+Ms
 H maxim = 10.00m - la comisa, de la
 cota +10.00

Spatii verzi = min 30% din S teren
 min 480.00mp

Spacii de parcare supraterrane
 propuse pentru C1 și C2

	S (mp)	%
S teren	1600.00	100
S construita - parter	435.00	28
S spatii verzi, dale, trotuare	765.00	47
S carosabil	400.00	25

EBONY '94 IMPEX S.R.L.
 J40/16199/1994
 str. Ritmului nr. 4, sect.2, Bucuresti, tel/fax 021 250 39 91

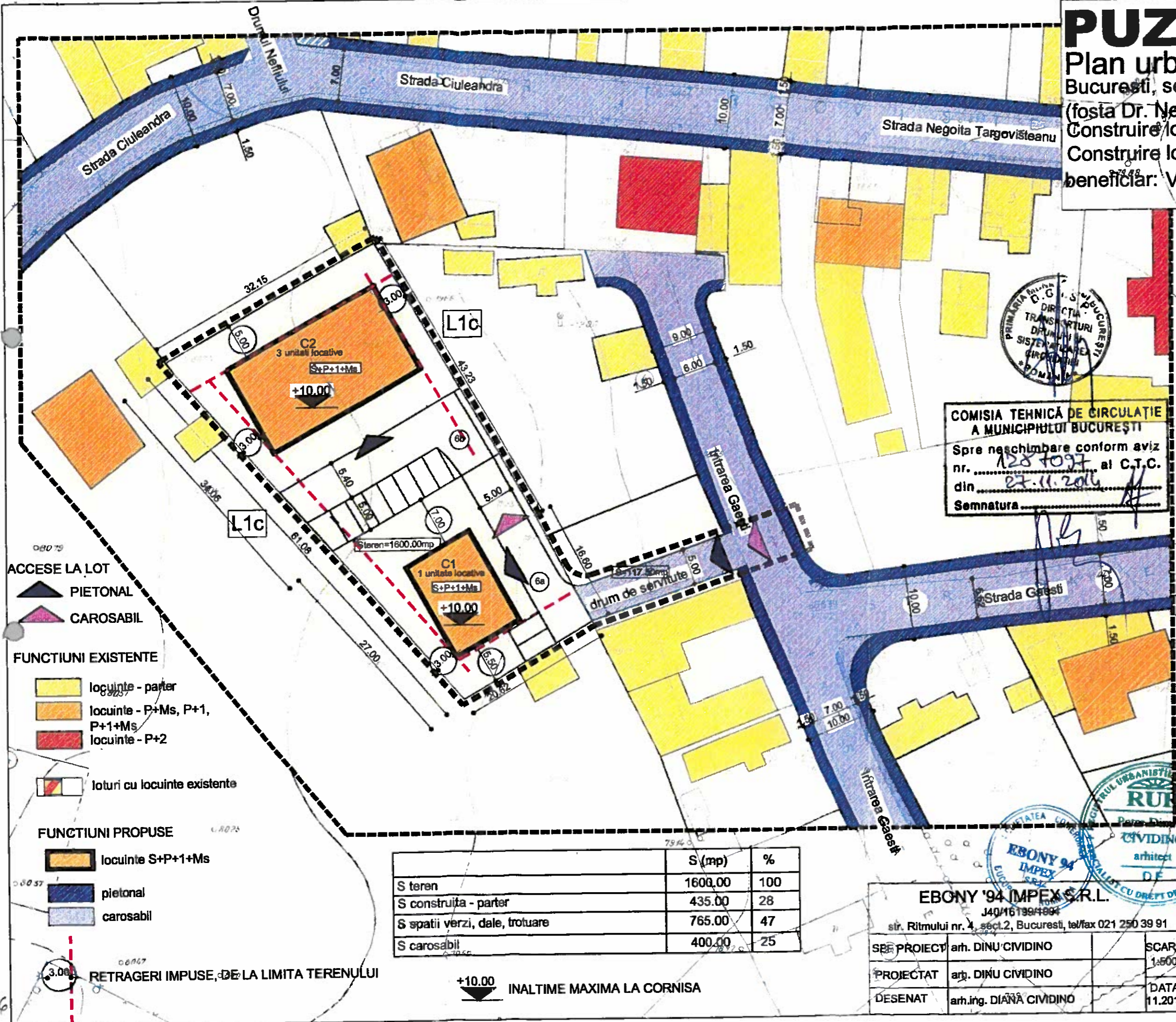
Beneficiar: Vasile Victoria

PLAN URBANISTIC ZONAL
 Construire locuinta unifamiliala S+P+1+Ms (6a)
 Construire locuinte insiruite S+P+1+Ms (6b)
 Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6 (fosta Dr.
 Nefliului nr. 23-25)

SCARA: 1:500
 DATA: 11.2014

SEB PROIECT arh. DINU CIVIDINO
 PROIECTAT arh. DINU CIVIDINO
 DESENAT arh.ing. DIANA CIVIDINO

PLAN REGLEMENTARI
 PL NR. A5



- ACCES LA LOT**
- PIETONAL
 - CAROSABIL
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- locuinte - parter
 - locuinte - P+Ms, P+1, P+1+Ms
 - locuinte - P+2
 - loturi cu locuinte existente
- FUNCTIUNI PROPUSE**
- locuinte S+P+1+Ms
 - pietonal
 - carosabil
- RETRAGERI IMPUSE DE LA LIMITA TERENULUI

+10.00
 INALTIME MAXIMA LA CORNISA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI

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

Prin adresa nr. 1246543/10.06.2014 înregistrată la Primăria Municipiului București și la Direcția Urbanism cu nr. 5162/11.06.2014, - documentației de urbanism «PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI», prin elaborator S.C. EBONY 94 IMPEX S.R.L. - URB RUR DINU CIVIDINO, a depus Anunțul de Intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal, situat la adresa mai sus menționată, Certificatul de urbanism nr. 623-G/09.07.2012 (prelungit până la data de 09.07.2014) emis de Primarul Sectorului 5, București, Avizul de oportunitate nr. 18/15.04.2014, 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 și în cadrul ședințelor 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 :

Nu este cazul

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 ;

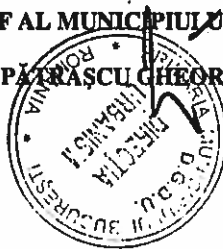
Nu este cazul.

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

Nu este cazul

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. PĂTRĂSCU GHEORGHE



Intocmit,
Expert Ing. Victor Manea

Red.2EX/06.01.2016





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Nr. D.G.D.U - D.U. - 1500 / 09.02.2016

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL
Nr. 586/16

09.02.2016

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

20.....LUNA. 10. FEB. 2016

Spre știință:

Log procedură
nr. 52/2003
comisia urbanism
comisia juridică

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTORUL 5, BUCUREȘTI”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu mențiunea că, în conformitate cu NOTA Dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la D.G.D.U. cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 28 pagini (piese scrise și piese desenate), și are în componență următoarele documente:

- Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL (pag.1);
- Propunere Proiect de hotarare – 1EX (pag. 2);
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL (pag.3);
- Raportul Informării și Consultării Publicului – 1EX ÎN ORIGINAL (pag. 4);
- Avizul Arhitectului Șef nr. 01/06.01.2016 – 2EX ÎN ORIGINAL (pag. 5-6);
- Regulament Local de Urbanism – 4 EX ÎN ORIGINAL (pag. 7-18);
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2EX ÎN ORIGINAL (pag. 19-20);
- Decizia Agenției pentru Protecția Mediului București din cadrul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice nr. 101/18.12.2015 – 1EX IN COPIE (pag. 21);
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare - P.M.B. nr. 1309326/23.02.2015 + Plan anexă – 1EX ÎN COPIE (pag. 23-24);
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B. nr. 1287097/17448/2014 + Plan anexă – 1EX ÎN COPIE (pag. 25-26);
- Avizul de oportunitate nr. 18/15.04.2014 – 1EX ÎN COPIE (pag. 27);
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 6370/12.08.2015 – 1EX ÎN COPIE (pag. 28).

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevede la articolul nr. 56 – alin. (7), următoarele:

“În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.”

Mulțumim pentru colaborare,

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE BALRĂSCU

Șef serviciu,
Arh.Urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu



Log procedură pe
Legea 52/2003
Intocmit,
Expert Ing. Victor Manea
11.02.2016
3EX/01.02.2016



28

28