



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr. _____ din _____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 12854/25.10.2017;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise de:

- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 11 din 14.07.2017;
- PMB - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1530811/04.08.2017;
- PMB - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 6568/13.07.2017;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT/2598/04.05.2017;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică nr. 4.282.683/31.05.2017;
- Avizul Serviciului Roman de Informații nr. 47.666 din 04.05.2017;
- PMB - Avizul de oportunitate nr. 44/13.07.2016;
- PMB - Avizul preliminar nr. 6/18.04.2017;

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului nr. 7828/26.06.2017;

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;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal - STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef nr. 24 din 25.10.2017 prevăzut în Anexa 1, Planul de reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
GEORGIANA ZAMFIR

București, 2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de Doamna Andreescu Gabriela, în calitate de beneficiar, cu domiciliul în București, S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL cu sediul în București, sectorul 5, Str. Antoniu Alexandru nr. 4, telefon/ fax -, urb. Raluca Tampa – D,E, în calitate de elaborator, înregistrată la nr. 1563088/03.10.2017, nr. 1565496/10.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 24125.10.2017

pentru

PUZ – Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București, în suprafață de 800,00 mp din acte (844,0mp din măsurători) este proprietate privată persoană fizică, conform Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INITIATOR: ANDREESCU GABRIELA

PROIECTANT: S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Raluca Tampa – D,E,

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările ulterioare, figurează în subzona „L1e” - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare; POT maxim = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mpADC/mpteren ; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mpADC/mp teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective
- POTmax. = 48%; CUTmax.= 1,44 mp. ACD/ mp.teren, pentru etajul 3 retras se admite depășirea CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC ;
- RHmax.=S+P+2E-E3retras ;
- Hmax.= 11,0m pentru S+P+2E, peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,0m), retras cu min. 2,0m față de planul tuturor fațadelor.
- Respectarea Codului Civil.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și

amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

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

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

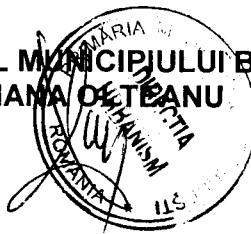
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

p. ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OTEANU



Șef serviciu,
ing. Victor Manea


Redactat, ing. Camelia Garcușa/4ex./16.10.2017

PUZ - Hipermarket, Sos. Oltenitei, nr. 388
HCGMB 25/2013

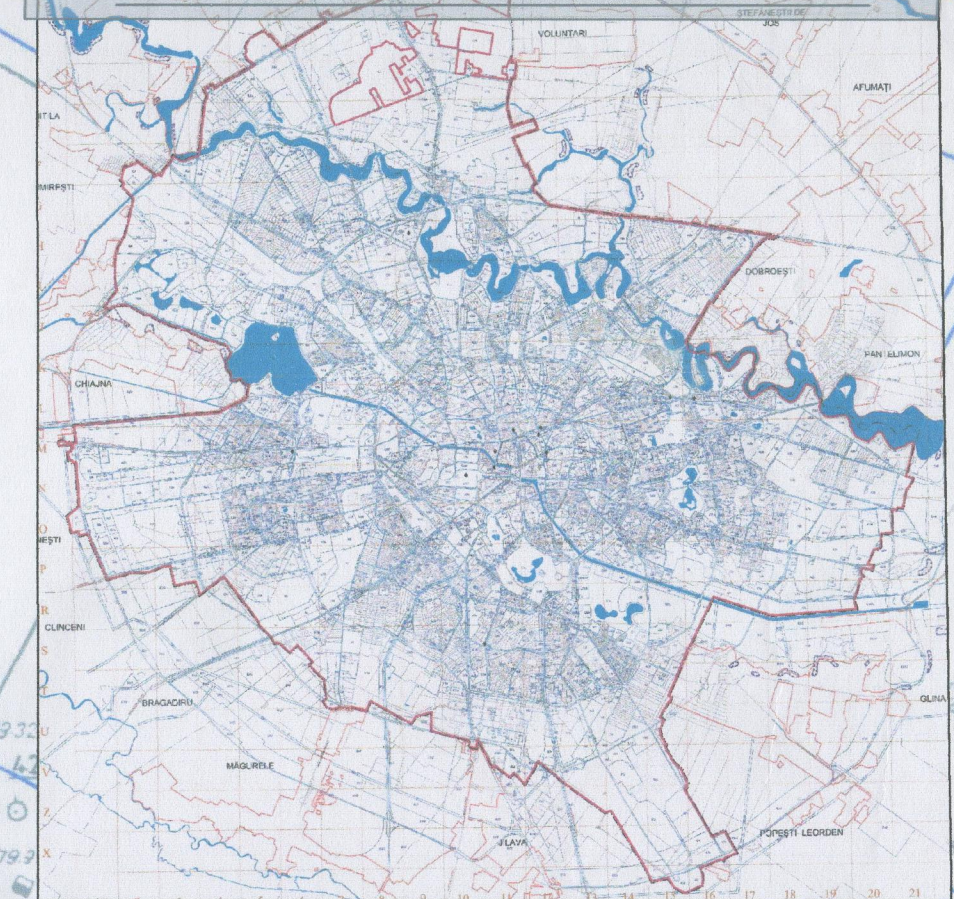
P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R

Str. Sergent Condurache Gheorghe, Nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti

REGLEMENTARI URBANISTICE

Sc. 1:500

INCADRARE - PUG MUNICIPIUL BUCURESTI



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita proprietate
 - Limita proprietate cf. OCPI
 - Construcii existente identificate de principiu cf. imagine satelit
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Spatiu verde aferent circulatiilor
 - Bordura existenta
 - Bordura propusa
- FUNCTIUNI**
- Lot
 - Comert/servicii
 - Funciune mixta locuinte/comert/servicii
 - Sanatate
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
- PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
DIRECȚIA URBANISM
PROIECT VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 24 / 25.10.2017
ARHITECT ȘEF
- PROPUNERI REGLEMENTARI**
- Retragere fata de aliniament
 - Limita subzol
 - Circulatie carosabila in incinta
 - Circulatie pietonala in incinta
 - Spatiu verde natural
 - Retrageri laterale, posterioare
 - a - retragere laterala a = H/2 > 3m
 - b - retragere posterioara b = H/2 > 5m
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70

Nr.	X	Y
1	590875,829	321001,797
2	590877,213	321001,094
3	590883,067	320998,102
4	590894,004	320992,426
5	590900,621	320988,978
6	590898,330	320985,227
7	590894,252	320978,608
8	590884,421	320962,440
9	590884,100	320962,608
10	590883,028	320963,133
11	590881,995	320963,688
12	590868,721	320970,523
13	590863,418	320973,277
14	590860,571	320974,733
15	590863,457	320979,788
16	590868,295	320988,331
17	590874,243	320999,030
18	590875,055	321000,423

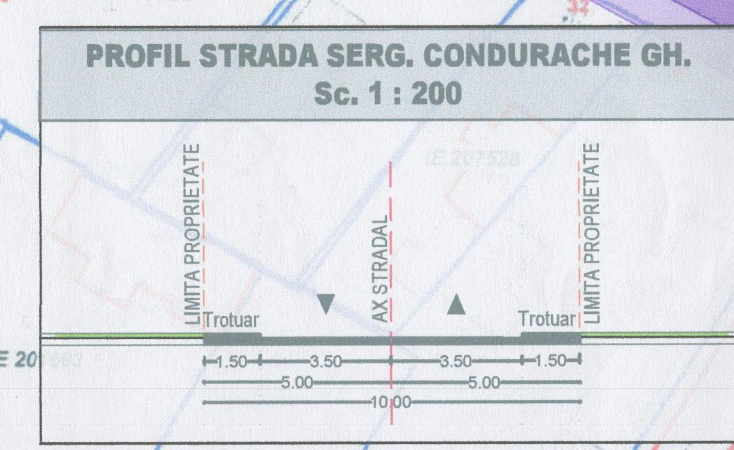
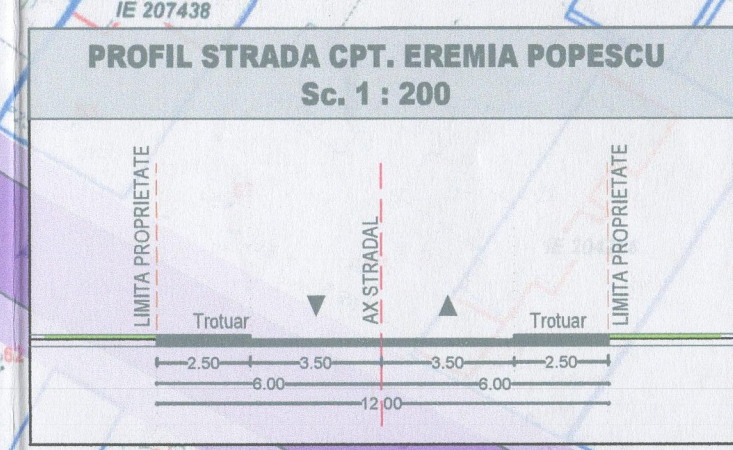
INDICATORI URBANISTICI - LOCUINTE COLECTIVE

S teren = 800mp (844mp din masuratori)
S const = 405mp
S desf = 1458mp
POT max = 48%

CUT max = 1,44mp ADC/mp teren, pentru etajul 3 retras se admite depasirea CUT proportional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC

Rh - S+P+2E+3R
Hmax - 11m pentru S+P+2E, peste inaltimea maxima se accepta realizarea unui singur nivel (3,00m), retras cu min. 2,00m fata de planul tuturor fatadelor
Respectarea Codului Civil
Nr. locuri parcare - 17

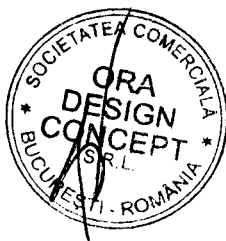
BILANT TERITORIAL		
Nr. Functiune	Suprafata(mp)	Suprafata(%)
1 Constructie	405	48
2 Alei/platforme	90	10,7
3 Spatii verzi	349	41,3
TOTAL	844	100



ORA DESIGN CONCEPT

Beneficiar: ANDREESCU GABRIELA
Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R
Str. Sergent Condurache Gheorghe, nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti

Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE Faşa: P.U.Z. Scara: Desenat:
Proiectat: URB. Raluca Tampa Format: A1 1:500 URB. Raluca Tampa
Sef proiect: ARH. Francois Tampa Nr. proiect: 3/2016 Nr. planşa: 6 Data: 01.04.2016



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
S+P+2E-3Er
STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE, NR. 7-9, SECTOR 4
BUCURESTI

I. PRESCRIPTII GENERALE

a. Rolul regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal "Construire imobil locuinte colective S+P+2E-3Er" din str. Serg. Condurache Gheorghe, nr. 7-9, sector 4, in suprafata de 844 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal in conformitate cu prevederile legii nr. 350/ 2001, Legea Amenajarii Teritoriului si Urbanismului.

b. Corelare cu alte documentatii

Prezentul Regulament Local de urbanism preia prevederile PUG Municipiul Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 si prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011 si nr. 232/2012, conform caruia imobilul este situat in L1e – subzone locuintelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fara retele edilitare.

c. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pentru terenul ce a generat PUZ, fiind incadrat intr-o unitate teritoriala de referinta (UTR), cu prescriptii specifice, conform PUG Bucuresti, respectiv L1e – subzone locuintelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fara retele edilitare.

Conform PUG Bucuresti aprobat si a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea in vedere pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu.

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise:

- imobil locuinte colective

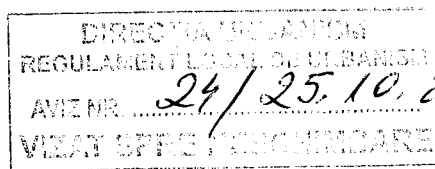
III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- parcela in suprafata de 800mp (844mp din masuratori), cu front la strada de 26,83m si lungime de 31,07m

b. amplasarea fata de aliniament:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:



2017

- fata de aliniamentul str. Sergent Condurache Gheorghe cladirea propusa se va retrage cu minim 3,00m;

c. aliniera laterală și posterioară:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- fata de limita dreapta (limita de proprietate S-E) cladirea propusa se va retrage 4,50m
- fata de limita stanga (limita de proprietate N-V) cladirea propusa se va retrage 4,50m
- fata de limita posterioara (limita de proprietate N-E) cladirea propusa se va retrage 5,00m.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii și accese:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- accesul auto și pietonal pe teren se face din str. Serg. Condurache Gheorghe.

b. stationarea autovehiculelor:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;

- asigurarea locurilor de parcare normate se va realiza prin amenjarea unui parcaj propriu în subsolul cladirii.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se recomanda racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

d. spatii libere și plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului și pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- suprafata spatii verzi conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 11/14.07.2017 emisa de ARPM Bucuresti 41% din suprafata terenului.

e. imprejuriri:

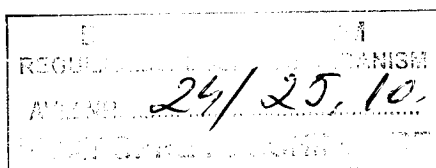
- imprejuririle spre strada vor avea înalțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60 m. și parte transparenta dublata de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înalțimea de maxim 2,50m metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. înalțimi admise:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- regimul de înalțime al constructiei propuse S+P+2E-3Er
- înalțimea maxima cornisa 11m,
- peste înalțimea maxima se admite un singur etaj retras (3,00m) cu minim 2,00m fata de planul tuturor fatadelor.



Handwritten signature

b. aspectul exterior:

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- se interzice realizarea de mansarde false;
- se interzic imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

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

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

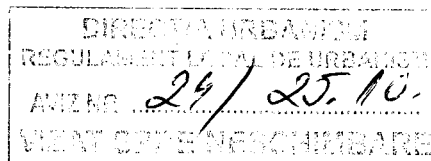
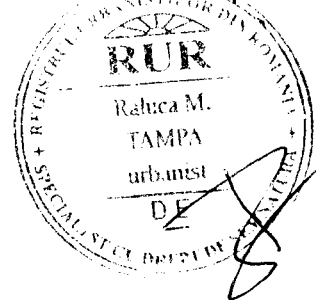
- POT propus = 48%.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- CUT max = 1,44mp ADC/mp teren
- pentru etajul retras se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ariei desfasurate cu maxim 0,6 din aria construita.

Intocmit,
Urb. R.Tampa





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7- 9**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată figurează în subzona „L1e” - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare; POT maxim = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mpADC/mp teren ; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mpADC/mp teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Prin Certificatul de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 (termen de valabilitate 24 luni), emitentul – Primăria Sectorului 4, a stabilit elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, solicitat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ - Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, reglementează regimul de construire, funcțiunea, 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în acord cu Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 11 din 14.07.2017, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1530811/04.08.2017, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 6568/13.07.2017, Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT/2598/04.05.2017, Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică nr. 4.282.683/31.05.2017, Avizul Serviciului Roman de Informații nr. 47.666 din 04.05.2017,

certificat de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni).

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – PUZ - Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 24/25.10.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului - Șef nr. 12854/25.10.2017, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 12765/25.10.2017, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

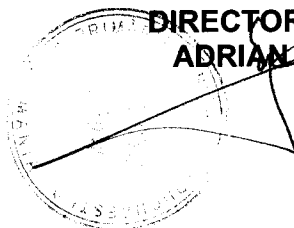
In scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,

GABRIELA FIREA



**DIRECTIA JURIDIC
DIRECTOR EXECUTIV,
ADRIAN IORDACHE**



Întocmit, Expert ing. Camelia Garcușa



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 12854 / 25.10 .2017

RAPORT DE SPECIALITATE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4

Prezentul Raport de specialitate s-a redactat în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ - STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7- 9**, se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/ 2000 completată cu HCGMB nr. 234/ 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/ 2012, zona studiată figurează în subzona „L1e” - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare; POT maxim = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mpADC/mp teren ; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mpADC/mp teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Prin Certificatul de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 (termen de valabilitate 24 luni), emitentul – Primăria Sectorului 4, a stabilit elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, solicitat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Planul urbanistic zonal PUZ - Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, reglementează regimul de construire, funcțiunea, 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor.

Avizul Arhitectului - Șef s-a emis în acord cu Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 11 din 14.07.2017, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1530811/04.08.2017, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 6568/13.07.2017, Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT/2598/04.05.2017, Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică nr. 4.282.683/31.05.2017, Avizul Serviciului Roman de Informații nr. 47.666 din 04.05.2017, certificat de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni).

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 24/25.10.2017, Planul de reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de specialitate al Arhitectului-șef, Expunerea de motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 12765/25.10.2017, potrivit prevederilor art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36, alin. 2, lit. c și art. 36, alin. 5, lit. c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

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

p. ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



1ex./25.10.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00/3048
<http://www.pmb.ro>





**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.193..... / 45945 din 04.02.....2016

**În scopul : - informații urbanistice pentru construire imobil locuințe colective
S+P+2E+M.**

Ca urmare a cererii adresate de **ANDREESCU GABRIELA**,

e-mail

înregistrată la nr. 45945 /337C din 10.12.2015 .

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în,
municipiul....., sectorul.4, cod poștal, **STR.
SERGENT CONDURACHE GHEORGHE ,NR. 7-9** , sau identificat prin : **planuri
cadastrale / topografice scara 1: 500 si 1:2000.**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism **faza P.U.G. (Plan Urbanistic
General) al municipiului București**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului General al
Municipiului București (HCGMB) nr. 269 / 2000** si **Hotărârile Consiliului General al
Municipiului București nr. 324 / 2010 , nr. 241/ 2011 si nr. 232/2012 (pentru prelungirea
valabilității P.U.G.)**.

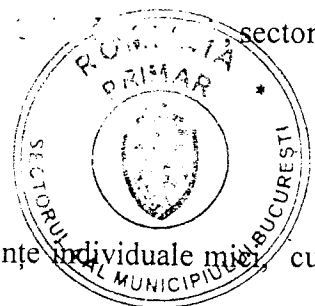
în conformitate cu prevederile Legii **nr. 50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul intravilan, compus din teren în suprafață de 800 mp.din acte (844 mp. din
măsurători) este proprietate particulară aparținând lui **ANDREESCU GABRIELA** conform

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată .



2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală : Teren – curte - cu construcție de locuit ;

Destinație stabilită prin P.U.G.al municipiului București : locuințe individuale mici, cu
max. P+1

niveluri ;

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip « C » a municipiului București.

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv până la data de 19.12.2015, prin HCGMB nr. 324 / 2010, nr. 241/ 2011 și nr. 232/2012, imobilul este situat în subzona L1e (subzona locuințelor individuale mici cu max. P+1 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție).

Utilizari admise:

-locuințe individuale mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scururi publice.

Utilizări admise cu conditionari:

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

Utilizări interzise:

-se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mp 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 deșeuri 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, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitare 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;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-clădiri construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max.15,0m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade pe ambele străzi;

-în cazul segmentării înșiruirii spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi

retrase de la limita proprietății 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 3,0m ; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

-clădiri semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată se vor retrage de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțime la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m ; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu cladiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

-clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate de înălțime la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0m;

-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 5,0m.

-în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea cladirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia , prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

-distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile ; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0m, dacă fronturile nu au camere locuibile;

-locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de min.2,5m.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1e – înălțimea maxima a clădirilor va fi P+1 (7,00m); se admite un nivel mansardat în volumul acoperișului, în suprafață de maxin 60% din aria construită; Coeficienții urbanistici pentru această zonă sunt:

POT max 60% ; CUT max 1.2 ; H max cornișe 7,00 m ;

NOTĂ: POSIBILITATEA ANALIZĂRII CONSTRUIRII PE ACEASTĂ PARCELĂ ÎN SUPRAFATĂ DE 800 MP. A UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M SE POATE FACE PE BAZA UNUI STUDIU DE URBANISM P.U.Z. CONFORM O.U.G. NR. 7 DIN 02.02.2011 PENTRU MODIFICAREA ȘI COMPLETAREA LEGII 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL CONFORM ART.32, ALINIAT 1 ,LITERA, C SĂ CONDIȚIONEZE AUTORIZAREA INVESTITIEI DE APROBAREA DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ COMPETENTĂ P.M.B. A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL ,ELABORAT ȘI FINANTAT 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 CONFORM COMPETENȚEI DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, P.U.Z.-UL VA FI CORELAT CU CELELALTE P.U.Z.-URI APROBATE ÎN ZONĂ ȘI CU STUDIILE DE CIRCULAȚIE APROBATE ÎN ZONĂ.
POSIBILITATEA ANALIZĂRII CONSTRUIRII PE ACEASTĂ PARCELĂ ÎN SUPRAFATĂ DE 800 MP. A UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+1E+M SE POATE FACE PE BAZA UNUI STUDIU DE URBANISM P.U.D. AVIZAT CONFORM LEGII.

Amplasamentul va fi conform planului de reglementari anexa la P.U.D.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMETELOR LOCALE, AFERENTE:

În cazul în care printr-o cerere ulterioară pentru emiterea unui nou certificat 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, conform competenței:

- de primarul general al municipiului București;

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;

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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : - **informații urbanistice-întocmire P.U.Z . sau P.U.D. (documentația tehnică în 2 ex. în cazul PUD)**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Ministerul Mediului- Agenția Pentru Protecția Mediului București

Aleea Lacul Morii Nr.1 Sector 6 București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva

Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la

justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația 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 supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului) - teren si constructii- copie legalizată și extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi; -acordurile legalizate la notariat ale proprietarilor imediat invecinati, in cazul in care prin respectivele lucrari de desfiintare/construire se intervine la proprietatile vecine - certificat rol fiscal**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) luata in evidenta OAR , verificata tehnic, insusita de expert si insotita de evaluare lucrari construire:**

D.T.A.C. D.T.O.E., dupa caz D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

alimentare cu apă gaze naturale canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate alimentare cu energie termică transport urban

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu (pentru mai mult de 8 locuri de parcare la subsol)

protecția civilă sănătatea populației

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

Avizul Inspectoratului Regional în Construcții București Ilfov în caz de intervenție construcțiile vecine.

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

Deviz general;

Studiu geotehnic verificat conform legii ;

Referate de verificare;

Calculul coeficientului de transfer termic "G".



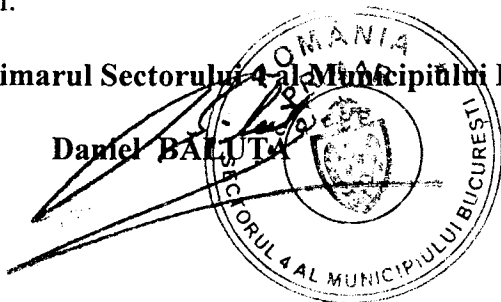
- [x] HCLS4 de aprobare PUD
- [x] Plan de preordonare rețele edilitare-PUD .
- [x] Avizul comisiei tehnice de circulație P.M.B.
- [x] Expertiză tehnică în caz de alipire la construcțiile vecine și acordul proprietarilor respectivi în caz de intervenție la construcțiile lor .

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : taxa P.U.D. si A.C.

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

p. Primarul Sectorului 4 al Municipiului București

Daniel BALUȚA



04 FEB 2016

Secretar,

DRAGOMIRESCU Radu

Arhitect-Șef

CARAMIDA Daniel

Achitat taxa de: 12 lei, conform Chitanței nrdin2015.

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 prelungește 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 București

Secretar,

Arhitect-Șef

Data prelungirii valabilității:

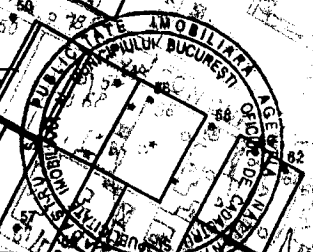
Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. din Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 al terenului situat in Str. Sg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, Bucuresti

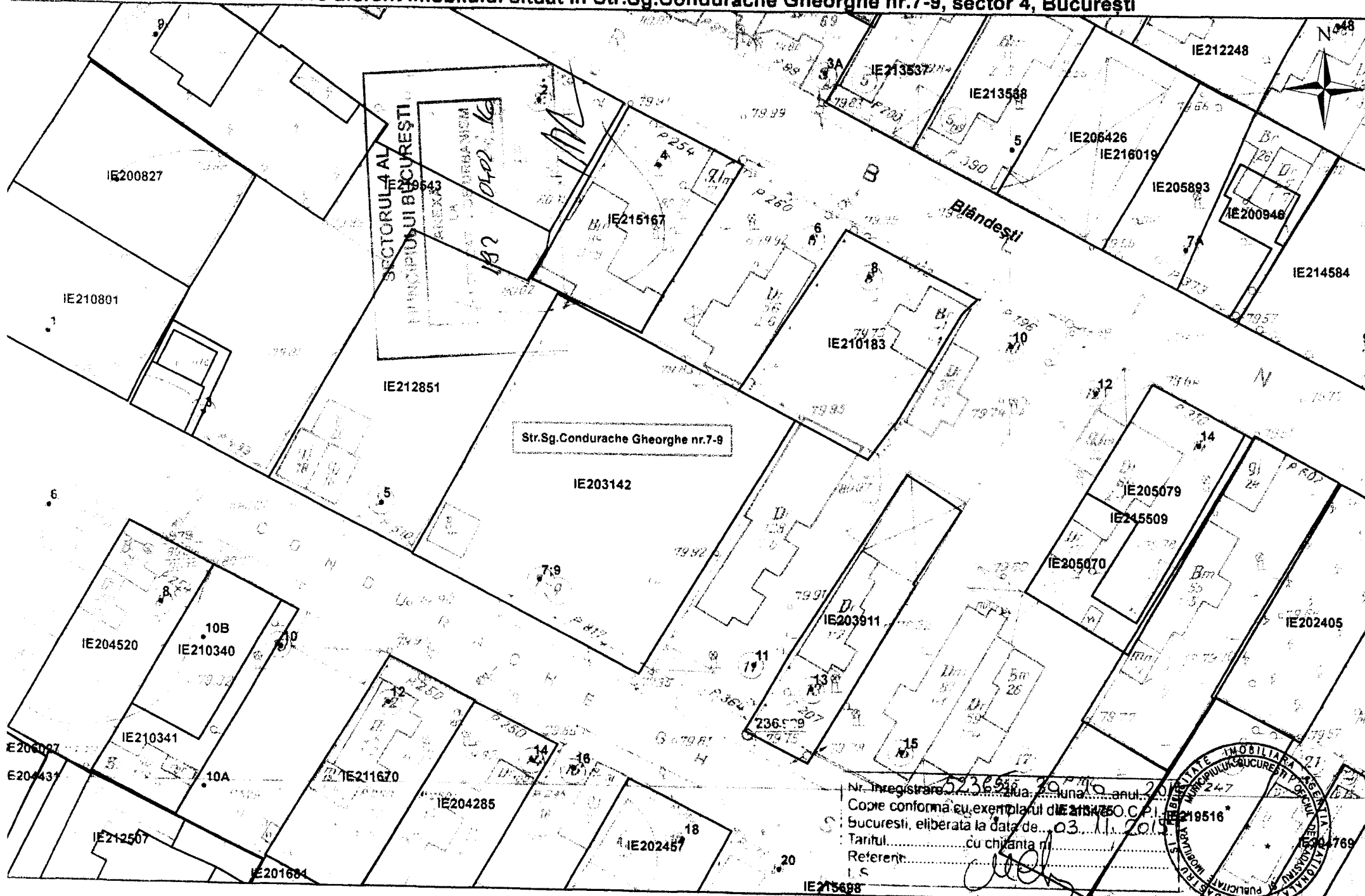


Documentatii cadastrale avizate
 Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funcia.

Nr. inregistrare: 203142
 Bucuresti, data de 03.11.2015
 Tarit: ...
 Referent: ...

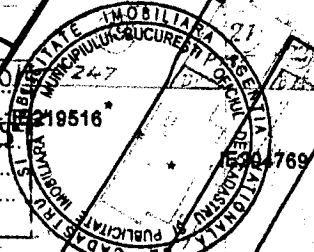


PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Str.Sg.Condurache Gheorghe nr.7-9, sector 4, Bucuresti



Str.Sg.Condurache Gheorghe nr.7-9

Nr. Inregistrare: 523695
 Copie conforma cu exemplarul nr. 247
 Bucuresti, eliberata la data de 03.11.2015
 Referent: I.S.
 219516



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL cu sediul în București, sectorul 5, Str. Antoniu Alexandru nr. 4, telefon/ fax -, urb. Raluca Tampa – D,E, în calitate de elaborator, și Andreescu Gabriela, în calitate de beneficiar, înregistrată la nr. 1473571/19.12.2016, 1493854/17.03.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

NR. 6 118.04 .2017

pentru

PUZ – Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București, în suprafață de 800,00 mp din acte (844,0mp din măsurători) este proprietate privată persoană fizică, conform Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INITIATOR: ANDREESCU GABRIELA

PROIECTANT: S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Raluca Tampa – D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona „L1e” - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare; POT maxim = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mpADC/mpteren ; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mpADC/mp teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 44/13.07.2016

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective
- POTmax. = 48%; CUTmax.= 1,44 mp. ACD/ mp.teren, pentru etajul 3 retras se admite depășirea CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC ;
- RHmax.=S+P+2E-E3retras ;
- Hmax.= 11,0m pentru S+P+2E, peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,0m), retras cu min. 2,0m față de planul tuturor fațadelor.
- respectarea Codului Civil.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Este obligatorie racordarea construcției la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conform Avizului de specialitate.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, Avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Administrației și Internelor, Avizul Serviciului Roman de Informații, Certificat de urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, alte avize/studii conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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

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

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU.

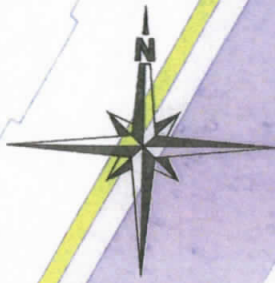
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Șef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

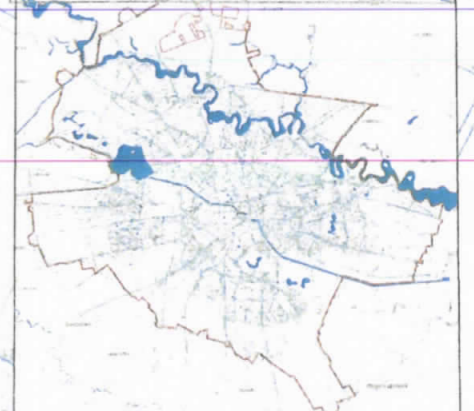
Redactat, ing. Camelia Garcușa/2ex./24.03.2017





P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R
Str. Sergent Condurache Gheorghe, Nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti
REGLEMENTARI URBANISTICE
Sc. 1:500

INCADRARE - PUG MUNICIPIUL BUCURESTI



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita teren ca a general PUZ
 - Limita proprietate
 - Limita proprietate cl. OCPI
 - Construcii existente identificate de principiu cl. imagine satelit
- CIRCULATI**
- Circulatie carosabila
 - Circulatie pietonala
 - Spatiu verde aferent circulatii
 - Bordura existenta
 - Bordura propusa
- FUNCTIONI**
- Lot
 - Comer/serviciu
 - Funciune mixta locuinte/comer/serviciu
 - Sanatate
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
- PROPOZIȚII REGLEMENTARII**
- Retragere fata de aliniament
 - Limita subsol
 - Circulatie carosabila in incinta
 - Circulatie pietonala in incinta
 - Spatiu verde natural
 - Retragere laterala postencara
 - a - retragere laterala a = H/2 > 3m
 - b - retragere postencara b = H/2 > 5m
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

MARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Nr. 6 din 16.09.2016
 ARHITECT SEF

SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70

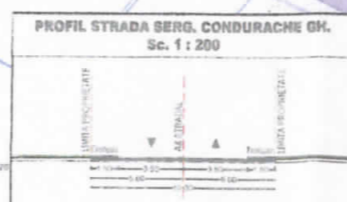
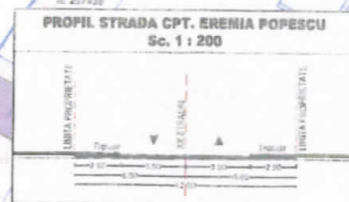
Nr.	X	Y
1	590875.829	321001.797
2	590877.213	321001.094
3	590883.067	320998.102
4	590894.004	320992.426
5	590900.621	320988.978
6	590898.330	320985.227
7	590894.252	320978.608
8	590884.421	320962.440
9	590884.100	320962.608
10	590883.028	320963.133
11	590881.995	320963.688
12	590888.721	320970.523
13	590883.418	320973.277
14	590860.571	320974.733
15	590883.457	320979.788
16	590868.295	320988.331
17	590874.243	320999.030
18	590875.055	321000.423

INDICATORI URBANISTICI - LOCUINTE COLECTIVE

S teren = 800mp (844mp din masuratori)
 S const = 405mp
 S desf = 1458mp
 POT max = 48%
 CUT max = 1,44mp ADC/mp teren pentru etajul 3 retras sa admita depasirea CUT proportional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC
 Rh = S+P+2E+3R
 H_{max} = 11m pentru S+P+2E, peste inaltimea maxima se accepta realizarea unui singur nivel (3 00m) retras cu min 2,00m fata de planul tuturor fatadelor
 Respectarea Codului Civil
 Nr. locuri parcare = 17

BILANT TERITORIAL

Nr.	Funciune	Suprafata(mp)	Suprafata(%)
1	Constructie	405	48
2	Alei/platforme	90	10,7
3	Spatii verzi	349	41,3
TOTAL		844	100



ORA DESIGN CONCEPT

Sanofic: ANDREESCU GABRIELA
 Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R
 Str. Sergent Condurache Gheorghe, nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti

Planşa	REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza	P.U.Z.	Scara	Desenat
Proiectat	URB. Raluca Tamara	Forma	A1	1:500	URB. Raluca Tamara
De proiectat	ARM. Francisc Tamara	Nr. proiect	32016	Nr. revizii	6
					Data

01.04.2016



Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

**APROBAT,
PRIMAR GENERAL**

Gabriela FIREA

Ca urmare a cererii adresate de Doamna Andreescu Gabriela, cu domiciliul în Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București, e-mail -, în calitate de beneficiar, reprezentată prin S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL, cu sediul în str. Antoniu Alexandru nr. 4, sector 5, urb. Raluca Tampa – urb. D,E; înregistrată la nr. 1424230/26.05.2016. În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 44 din data de 13.07. .2016

pentru elaborarea

PUZ – Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, BUCUREȘTI,

generat de imobilul situat în București, Str. Serg. Condurache Gheorghe nr.7-9, în suprafață de 800,0mp din acte (844,0mp din măsurători) este proprietate privată persoană fizică conform Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 eliberat de Primăria Sectorului 4, cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- *Zona reglementată* – terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal.
- Zona studiată conform planului anexă la prezentul aviz, care se poate modifica în funcție de situația existentă analizată astfel încât să fie justificată soluția urbanistică propusă și *reglementare orientativă pentru această zonă*.
- Documentația PUZ va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suportul topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București. Extrasele CF, la zi, se vor anexa la documentație.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiune propusă: Locuințe colective.
- Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă din zona studiată având în vedere regimul de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor). Situația existentă va fi susținută de documentar fotografic concludent.
- Soluția urbanistică corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, cu vecinătățile – construcțiile existente, cu recomandările din prezentul aviz, *astfel încât să se asigure o dezvoltare urbanistică echilibrată, să fie asigurat confortul urban*.
- Ilustrare de urbanism privind soluția de urbanism propusă – perspective, integrate în situ.
- Propuneri vizând spațiul verde realizat.
- Circulația terenurilor/elementele analitice vor fi reprezentate pe planul de reglementări, dacă este cazul.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

- Soluție de urbanism care să se încadreze în Art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și anume $CUT_{max} = 1,2 + 1,2 \times 20\% = 1,44$ mpADC/mp teren, pentru etajul retras se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,6 din aria construită, se vor justifica prin PUZ ; $RH_{max} = S + P + 2E - E3_{retras}$, H_{max} . se va exprima în metri.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Reglementarea circulațiilor, acceselor, și a echipării edilitare se va argumenta în mod obligatoriu pe baza studiilor de specialitate – avize pentru faza de aprobare.
- Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/2006;
- Rezolvarea locurilor de parcare/garare în afara circulațiilor publice, se recomandă amplasarea locurilor de parcare sub/în construcție, reducerea impermeabilizării terenului peste minimum necesar.

5. Capacitățile de transport admise:

- Se vor studia capacitățile de transport admise, aspectele critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației, și se vor stabili prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, Avizul Ministerului Apărării Naționale, avizul Administrației și Internelor, Avizul Serviciului Roman de Informații, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ, alte avize/studii conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în 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 aprobat prin HCGMB nr. 136/2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 eliberat de Primăria Sectorului 4.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 13.07.2016.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

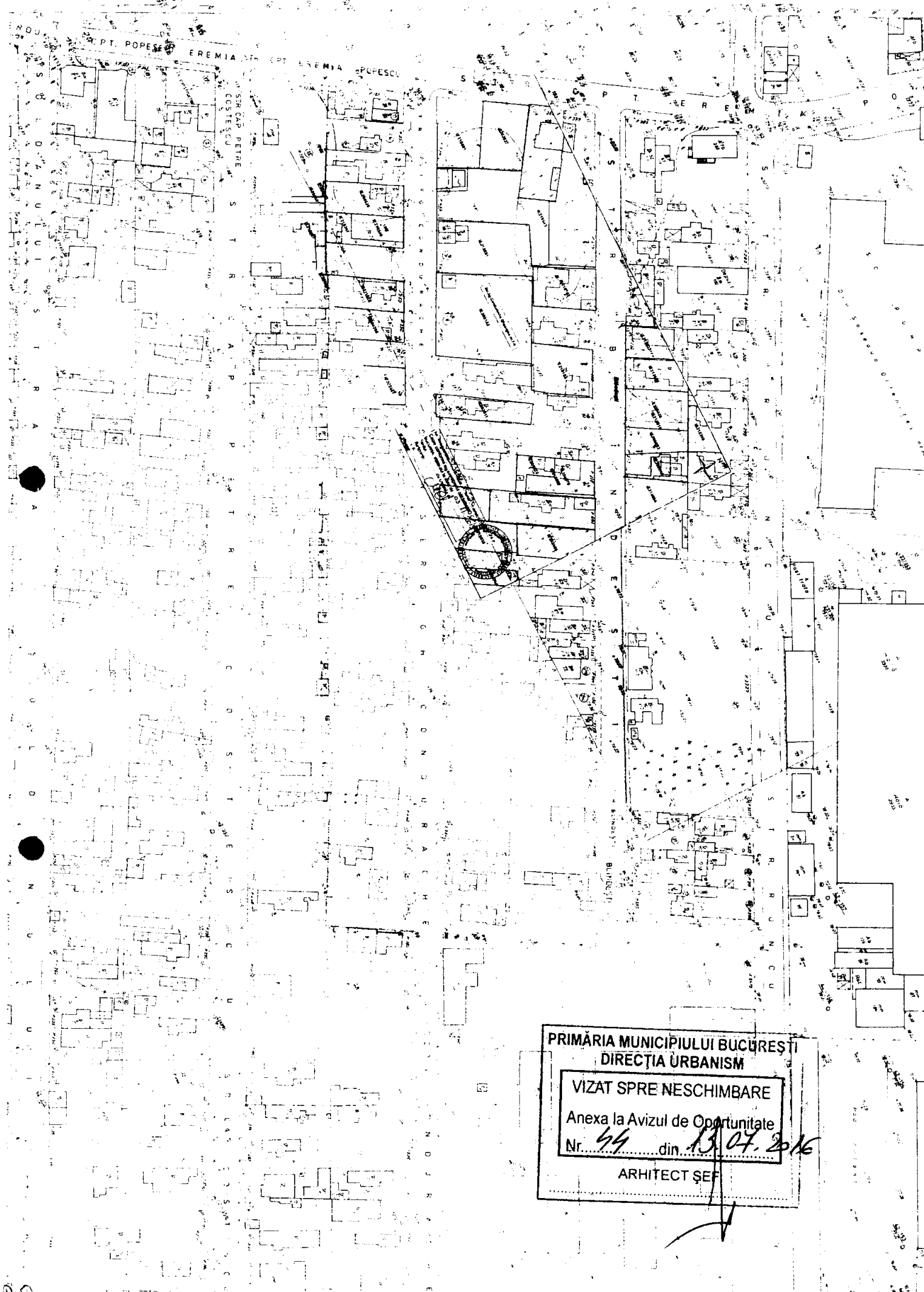
arch. Adriaan BOLD



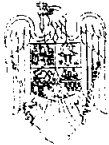
Șef serviciu,
arch. Stelian Alexandru Constantinecu

Redactat, Expert, ing. Camelia Garcușa/2ex./30.06.2016





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la Avizul de Oportunitate
 Nr. 44 din 13.07.2016
 ARHITECT ȘEF



Ministerul Mediului
Agenția Națională pentru Protecția Mediului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE M. BUCUREȘTI

Nr. 11 din 14.07.2017

A. Lacul Morii Nr. 1, Sector 6, București		
INTRARE	Nr. 12955	
IEȘIRE		
Zi 14	Luna 07	An 2017

Ca urmare a notificării adresate de **ANDREESCU GABRIELA**, cu domiciliul în județul București, privind planul urbanistic zonal **PUZ – construire imobil locuințe colective, S+P+2E+3R – str. serg. Condurache Gheorghe nr. 7 - 9, sector 4, București**, înregistrată la APM București cu nr. 12955/30.05.2017, 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 ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.06.2017;
- 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 lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Decide:



21

Planul urbanistic zonal PUZ – construire imobil locuințe colective, S+P+2E+3R – str. serg. Condurache Gheorghe nr. 7 - 9, sector 4, București, titular ANDREESCU GABRIELA nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 800 mp din acte, 844 mp din măsurători (pentru care Primăria Sectorului 4 a emis Certificatul de Urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016).

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea unei construcții cu regim final de înălțime S+P+2E+3R, cuprinzând funcțiuni de locuințe colective, în str. serg. Condurache Gheorghe nr. 7 - 9, sector 4, București.

Indicatorii Urbanistici avizați sunt: POT = max. 60%, CUT = max. 1,2, H max cornișe 7,00 m;

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

Suprafața de spații verzi de 349 mp (41,3% din suprafața terenului) din care 844 mp.

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 prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 15.06.2017;
- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului.

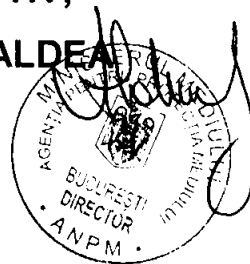
Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

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

ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Andrei STROIAN



Întocmit,
jurist Sorin COSTEȘCU

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, Sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel 021/4306677 Fax. 021/4306675

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 47.666 din 04.05.2017

Ex. nr. 1

Către

S.C. ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.
- București, str. Antoniu Alexandru nr. 4, sector 4 -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 47.666 din 24.04.2017, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției "Imobil locuințe colective S + P + 2E + M" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Sergent Condurache Gheorghe nr. 7 - 9, sector 4, beneficiar ANDREESCU GABRIELA, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 193/45945 din 04.02.2016, emis de Primăria Sectorului 4.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



C ă t r e,

S.C. ORA DESIGN CONCEPT S.R.L.
AVIZ NR. DT/2410

La Certificatul de Urbanism nr. 193/45945 din 04.02.2016;

În baza Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*, **Statul Major General avizează favorabil** proiectul tehnic pentru realizarea obiectivului de investiții „**Construire imobil locuințe colective S+P+2E+M**”, pe terenul în suprafață de 800,00 mp (844,00 mp din măsurători), situat în intravilanul municipiului București, str. Sergent Condurache Gheorghe nr. 7-9, sectorul 4, în vederea obținerii **autorizației de construire**, conform documentației tehnice depuse.
Beneficiar: Andreescu Gabriela.

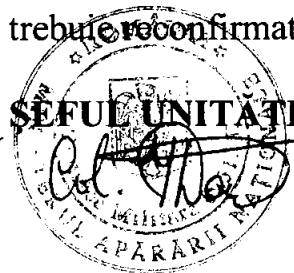
Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, regimului de înălțime și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage atât anularea de drept a avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Dacă lucrările de construcții-montaj nu încep în decurs de un an, avizul trebuie reconfirmat de către Statul Major General.

P. ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET
Ex. nr.1

Nr. 4.282.683

31.05.2017

Către

Doamna ANDREESCU GABRIELA

Urmare adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică „**Plan Urbanistic Zonal – Construire imobil locuințe colective S+P+2E+3R**” în municipiul București, sector 4, str. Sg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, beneficiar: Andreescu Gabriela, vă comunicăm **avizul de principiu** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de către Primăria Sectorului 4 București și este valabil numai însoțit de planșa *Reglementări Urbanistice* vizată de noi spre neschimbare .

Se vor respecta cu stricte limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele datorate întreruperii comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră, regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase, prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

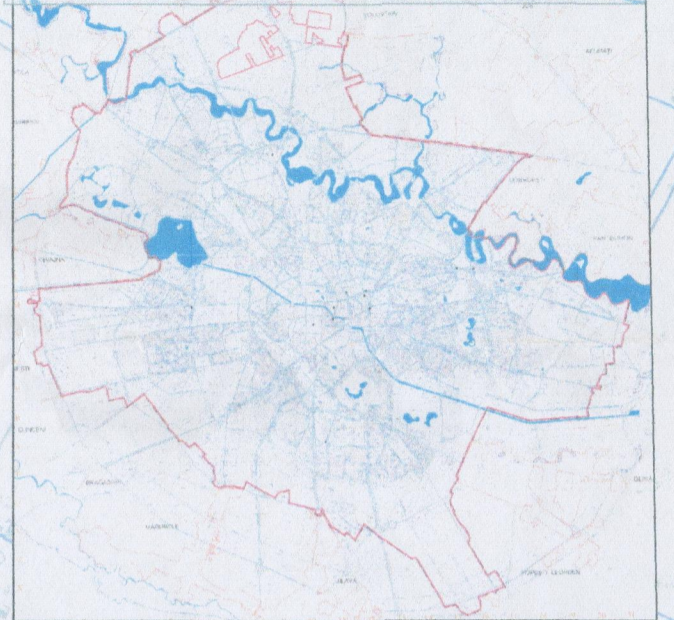
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
STOICA MARIN

NESECRET



**P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
S+P+2E+3R**
Str. Sergent Condurache Gheorghe, Nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti
REGLEMENTARI URBANISTICE
Sc. 1:500

INCADRARE - PUG MUNICIPIUL BUCURESTI



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita proprietate
 - Limita proprietate cf. OCPI
 - Construcții existente identificate de principiu cf. imagine satelit
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Spatiu verde aferent circulatiilor
 - Bordura existenta
 - Bordura propusa
- FUNCTIUNI**
- Lot
 - Comert/servicii
 - Funcțiune mixta locuire, comert/servicii
 - Sanatate
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
- PROPOUNERI REGLEMENTARI**
- Retragere fata de aliniament
 - Limita subsol
 - Circulatie carosabila in incinta
 - Circulatie pietonala in incinta
 - Spatiu verde natural
 - Retrageri laterale, posteroare
 - a - retragere laterala a = H/2 > 3m
 - b - retragere posteroara b = H/2 > 5m
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECTIA GENERALA LOGISTICA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul
622/618/31.07.2017

SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70

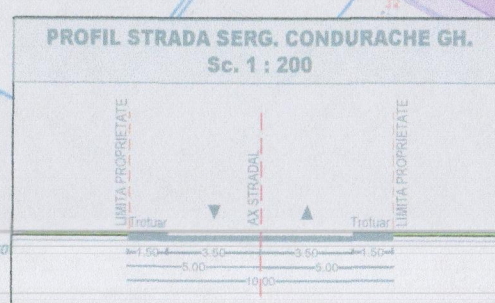
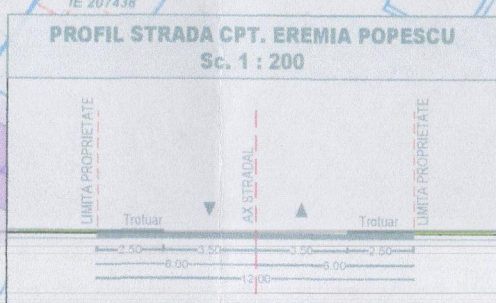
Nr.	X	Y
1	590875.829	321001.797
2	590877.213	321001.094
3	590883.067	320998.102
4	590894.004	320992.426
5	590900.621	320988.978
6	590898.330	320985.227
7	590894.252	320978.608
8	590884.421	320962.440
9	590884.100	320962.608
10	590883.028	320963.133
11	590881.995	320963.688
12	590868.721	320970.523
13	590863.418	320973.277
14	590860.571	320974.733
15	590863.457	320979.788
16	590868.295	320988.331
17	590874.243	320999.030
18	590875.055	321000.423

INDICATORI URBANISTICI - LOCUINTE COLECTIVE

S teren = 800mp (844mp din masuratori)
S const = 405mp
S desf = 1458mp
POT max = 48%
CUT max = 1,44mp ADC/mp teren, pentru etajul 3 retras se admite depasirea CUT proportional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC
Rh - S+P+2E+3R
Hmax - 11m pentru S+P+2E, peste inaltimea maxima se accepta realizarea unui singur nivel (3,00m), retras cu min. 2,00m fata de planul tuturor fatadelor
Respectarea Codului Civil
Nr. locuri parcare - 17

BILANT TERITORIAL

Nr.	Funcțiune	Suprafata(mp)	Suprafata(%)
1	Construcție	405	48
2	Aleii/platforme	90	10,7
3	Spatii verzi	349	41,3
TOTAL		844	100

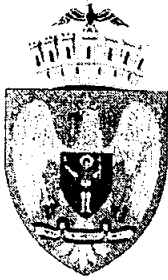


ORA DESIGN CONCEPT

Beneficiar: ANDRESCU GABRIELA
Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R
Str. Sergent Condurache Gheorghe, nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti
Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat: URB. Raluca Tampa
Self proiect: ARH. Francis Tampa

Faza: P.U.Z.
Format: A1
Scara: 1:500
Nr. proiect: 3/2016
Nr. planşa: 6
Data: 01.04.2016

Desenat: URB. Raluca Tampa



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1530811/04.08.2017

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Din P.V. nr. 15/04.08.2017 al sesiunii
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 1. ANDREESCU GABRIELA

prezintă spre avizare documentația de preordonare a **P.U.Z.** – ului „**STR. SERG. GHEORGHE CONDURACHE NR. 7 - 9 SECTOR 4**”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de preordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- debitul maxim total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 8,5 mc/zi ce va fi asigurat din gospodarie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- se vor prevedea gospodarie de apă menajera și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;
- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajera” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deseurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- 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.**

PRESEDINTE COMISIE



SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

ADRIAN BOLD

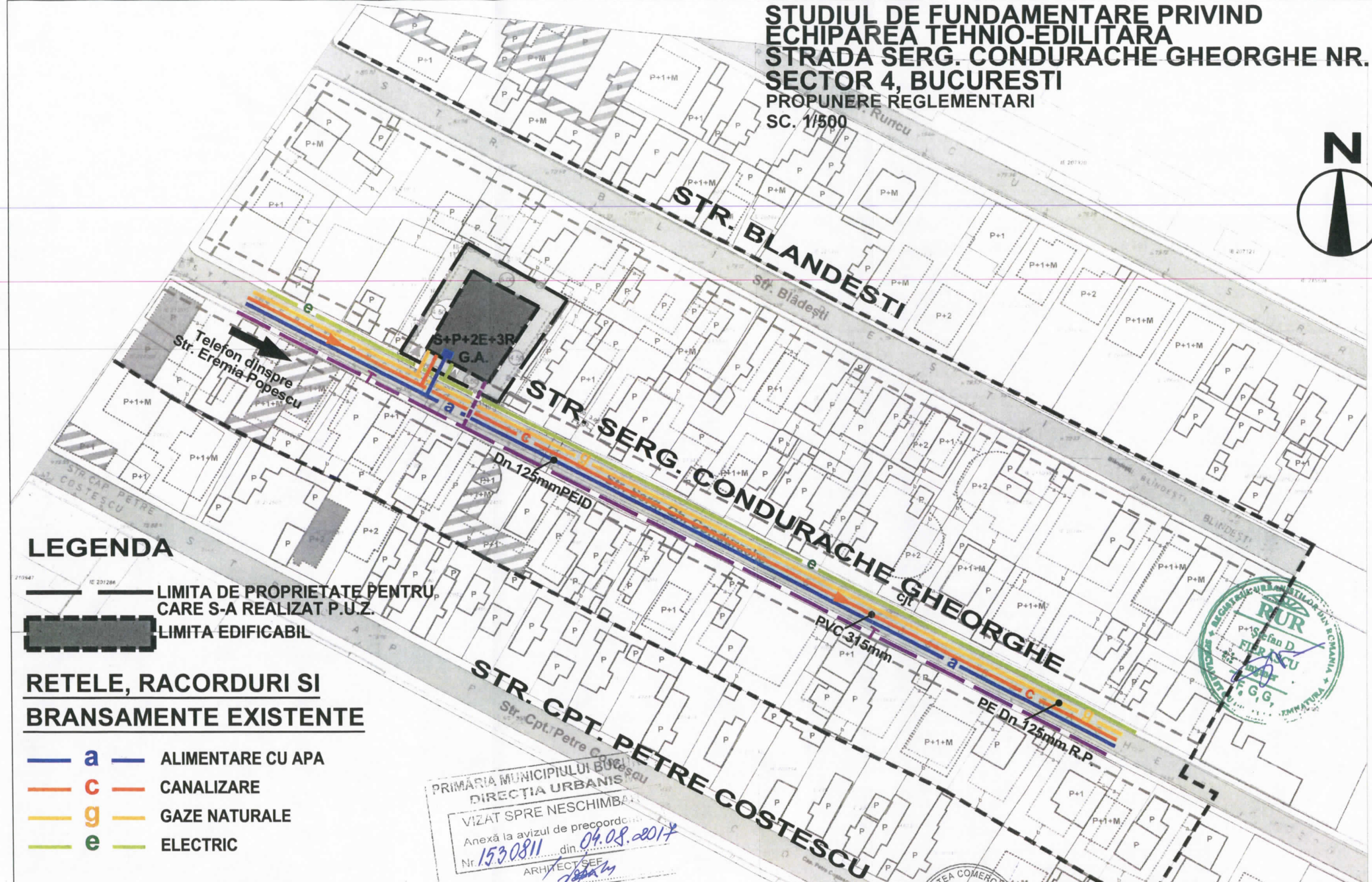
**REPREZENTANT
DU-COMISIE,**

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
STRADA SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9
SECTOR 4, BUCURESTI
PROPUNERE REGLEMENTARI
SC. 1/500**



LEGENDA

— LIMITA DE PROPRIETATE PENTRU CARE S-A REALIZAT P.U.Z.
 — LIMITA EDIFICABIL

RETELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE EXISTENTE

- a** — ALIMENTARE CU APA
- c** — CANALIZARE
- g** — GAZE NATURALE
- e** — ELECTRIC

RETEA SI RACORD PROPUS

--- T --- TELEFONIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PROPUSE

■ G.A. GOSPODARIE APA

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
 DIRECTIA URBANISMA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul de precoordonare
 Nr. 153.0811 din 04.08.2017
 ARHITECT SEF



S.C. "ORA DESIGN CONCEPT" S.R.L.	TITLUL PROIECTULUI: STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9 SECTOR 4, BUCURESTI	PROIECT NR.
SEF PROIECT: S.R.L. ARH. F. TAMPA	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1/1000
INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA: ING. A. FIERASCU	IULIE 2017	PLANSA 1RE



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

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
Nr. 6568 / ... 13.07.2017
Mail120

1504879

Către

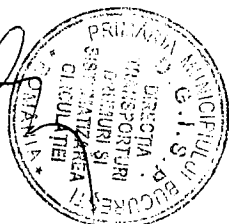

ANDREESCU GABRIELA

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 11.05.2017 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. str. Serg. Condurache Gheorghe nr.7-9, sector 4”, conform avizului de preliminar nr.6/18.04.2016, certificatului de urbanism nr.192/45945/04.02.2016 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

VICEPREȘEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV

FLORIN LEGEA

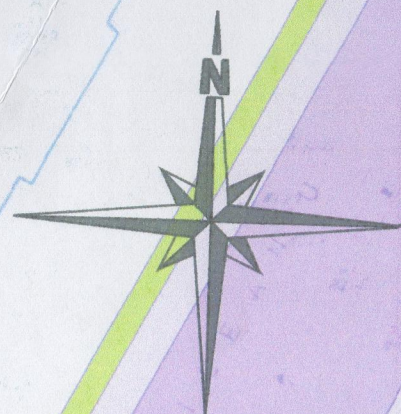


SECRETAR
ȘEF SERVICIU S.C.T.U.A.

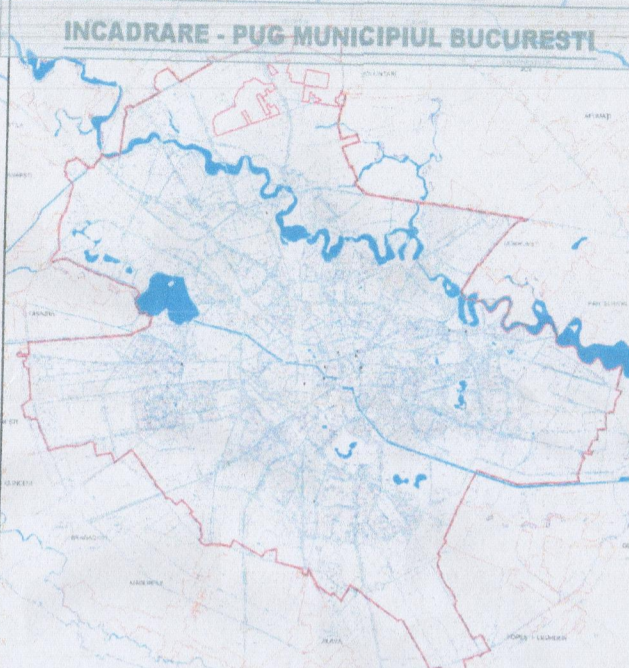
SORIN LUCHIAN



Întocmit: A.F. – 2 exemplare – 19.05.2017



**P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
S+P+2E+3R**
Str. Sergent Condurache Gheorghe, Nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti
REGLEMENTARI URBANISTICE
Sc. 1:500



LEGENDA - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- Limita zona studiata
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita proprietate
 - Limita proprietate cf. OCPI
 - Construcii existente identificate de principiu cf. imagine satelit
- CIRCULATII**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Spatiu verde aferent circulatiilor
 - Bordura existenta
 - Bordura propusa
- FUNCTIUNI**
- Lot
 - Comert/servicii
 - Funciune mixta locuire, comert/servicii
 - Sanatate
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
- PROPUNERI REGLEMENTARI**
- Retragere fata de aliniament
 - Limita subsol
 - Circulatie carosabila in incinta
 - Circulatie pietonala in incinta
 - Spatiu verde natural
 - Retrageri laterale, posterioare
 - a - retragere laterala a = H/2 > 3m
 - b - retragere posterioara b = H/2 > 5m
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

COMISA TEHNICA DE CIRCULATIE A MUNICIPIULUI S. BUCURESTI
S-a aprobat in conformitate cu art. 115 din Legea nr. 105/2007
Data: 11.05.2017

SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70

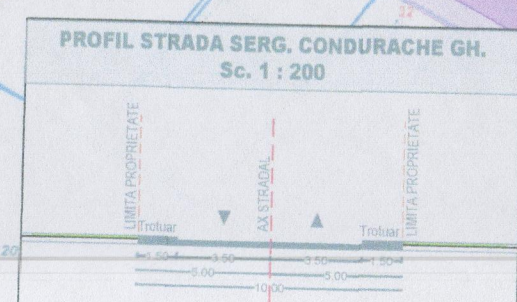
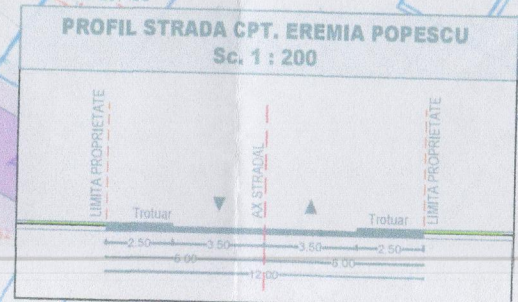
Nr.	X	Y
1	590875,829	321001,797
2	590877,213	321001,094
3	590883,067	320998,102
4	590894,004	320992,426
5	590900,621	320988,978
6	590898,330	320985,227
7	590894,252	320978,608
8	590884,421	320962,440
9	590884,100	320962,608
10	590883,028	320963,133
11	590881,995	320963,688
12	590868,721	320970,523
13	590863,418	320973,277
14	590860,571	320974,733
15	590863,457	320979,788
16	590868,295	320988,331
17	590874,243	320999,030
18	590875,055	321000,423

INDICATORI URBANISTICI - LOCUINTE COLECTIVE

S teren = 800mp (844mp din masuratori)
S const = 405mp
S desf = 1458mp
POT max = 48%
CUT max = 1,44mp ADC/mp teren, pentru etajul 3 retras se admite depasirea CUT proportional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC
Rh - S+P+2E+3R
Hmax - 11m pentru S+P+2E, peste inaltimea maxima se accepta realizarea unui singur nivel (3,00m), retras cu min. 2,00m fata de planul tuturor fatadelor
Respectarea Codului Civil
Nr. locuri parcare - 17

BILANT TERITORIAL

Nr.	Funciune	Suprafata(mp)	Suprafata(%)
1	Constructie	405	48
2	Alai/platforme	90	10,7
3	Spatii verzi	349	41,3
TOTAL		844	100



ORA DESIGN CONCEPT

Beneficiar: ANDRESCU GABRIELA
Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R
Str. Sergent Condurache Gheorghe, nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti

Planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat: URB. Raluca Tampa
Sef proiect: ARH. Francis Tampa

Faza: P.U.Z.
Format: A1
Scara: 1:500
Nr. proiect: 3/2016
Nr. plansa: 6
Data: 01.04.2016

ORA DESIGN CONCEPT SRL
Bucuresti, nr. 4, D50214
Tel: 011.424.12.10
Email: office@oradesign.ro



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Nr. 12765/25.10.2017

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4, BUCUREȘTI

METODE DE INFORMARE UTILIZATE

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, aprobat prin HCGMB nr. 136/2012.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, cel puțin 15 zile calendaristice pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării. Pentru Etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

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

- Etapa pregătitoare/de inițiere s-a desfășurat din data de 28.07.2016 până în data de 15.08.2016.
- Etapa elaborării propunerilor s-a desfășurat din data de 28.12.2016 până în data de 16.01.2017.
- Etapa avizare s-a desfășurat din data de 12.09.2017 până în data de 30.09.2017.

Astfel, a fost publicat materialul informativ pe site-ul PMB, conform graficului mai sus prezentat, pentru fiecare Etapă - etapa pregătitoare/de inițiere, etapa elaborării propunerilor, etapa avizării.

Pentru Etapa de aprobare - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a Avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii

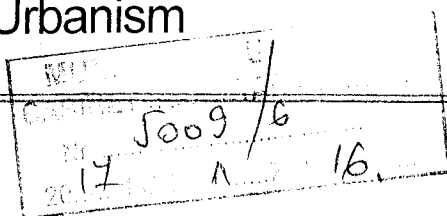


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism
Nr. 13811/16.11.2017



CĂTRE,
CABINET SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism „PUZ – STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4, BUCUREȘTI”, care îndeplinește condițiile legale impuse de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că documentația conține date cu caracter personal.

Proiectul conține un număr de 34 piese scrise și desenate, conține date cu caracter personal, și are în componență următoarele documente:

- Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București – 1EX ÎN ORIGINAL;
- Propunere Proiect de hotărâre – 1EX;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 12765/25.10.2017 – 1EX ÎN ORIGINAL
- Avizul Arhitectului Șef nr. 24/25.10.2017 – 2 EX ÎN ORIGINAL ;
- Planuri de reglementări urbanistice, vizate spre neschimbare – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Regulament de Urbanism – 2 EX ÎN ORIGINAL;
- Avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor - Agenția pentru Protecția Mediului București – Decizia Etapei de Încadrare nr. 11 din 14.07.2017;
- PMB - Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1530811/04.08.2017;
- PMB - Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 6568/13.07.2017;
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT/2598/04.05.2017;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Direcția Generală Logistică nr. 4.282.683/31.05.2017;
- Avizul Serviciului Roman de Informații nr. 47.666 din 04.05.2017;
- PMB - Avizul de oportunitate nr. 44/13.07.2016;
- PMB - Avizul preliminar nr. 6/18.04.2017;
- certificat de urbanism nr. 192/45945/04.02.2016;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 5987/11.02.2016;
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbașiștilor din România – factura nr. 8035/09.10.2017.

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,

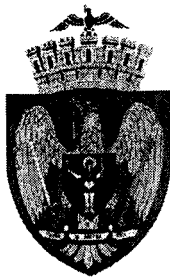



Redactat, ing. Camelia Garcușa /2ex./16.11.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00/3048
http://www.pmb.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
Nr.
201. Luna 11 Ziuă





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Secretar General

Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență decizională
Biroul pentru Aplicarea Legii nr. 52/2003
Nr. 6423/1/22 11.2017

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 Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE NR. 7-9, SECTOR 4

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 : **18 ianuarie 2018.**

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

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;

link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php

- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

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 **13.12.2017**, 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. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență

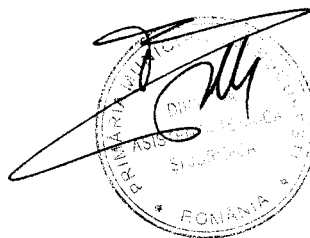
Tehnică și Juridică;

- 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,
Mariana Brod



Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

p. Șef Birou,
Elena Liliana Miu

Întocmit,
Consilier jurid. Barcan G.
27.11.2017