



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Dirrecția Generală Dezvoltare Urbană

Dirrecția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM
CU ORIGINALA



AVIZ ARHITECT SEF nr. 15/05.10.2012

PUZ – STR. MIHAIL IVANOVICI GLINKA NR. 2A, SECTOR 2

Prezentul Aviz înlocuiește AVIZULUI DE URBANISM NR. 51/28.07.2011, urmare a revizuirii procedurii de avizare conform noilor prevederi legale impuse de O.U.G. NR. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

INIȚIATOR: SOCIETATEA DE ASIGURARE-REASIGURARE CITY INSURANCE S.A.

ELABORATOR: SC ARHIFORUM SRL-URB. RUR OCTAVIAN VASILE BARBA

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- nr. 1107293/20.09.2012 .

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S=450,00mp din acte și S=447,00 mp (din măsurătorile cadastrale), teren ce a generat PUZ, proprietate persoane fizice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Amplasamentul ce a generat PUZ se află situat în Sectorul 2 al Municipiului București, având ca puncte de reper urban Calea Floreasca-str. G. Puccini-str. S.V. Rahmaninov.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și nr. 241/2011, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință L2a – zona destinată locuințelor individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane ulterioare.

Indicatori urbanistici reglementați : POTmax =45%; CUTmax=1,3 mp ADC/mp teren; Rmaxh=P+2E.

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

CERTIFICAT DE URBANISM FAVORABIL NR. 943/42G/05.04.2012 eliberat de Primaria Sectorului 2.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 14/11.06.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 18/28.08.2012.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: DECIZIA NR. 15039/77/2011.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI: AVIZ NR. 100/2011.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1029973/2011.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1023363/9851/2011.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE NR. 290/2012 EMIS DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI

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

FUNCȚIUNI : ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI CONEXE (comerț, servicii).

INDICATORI URBANISTICI : POT=45%; CUT=2,4 mp ADC/mp teren; Rhmax=2S+P+4E.

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

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Redactat,
ing. Victor Manea





LEGENDA

-  zona studiata
1,5 ha.
-  P+4E
-  P+2E - P+3E
-  edificabil maxim
propus
-  edificabil
de principiu
-  spatiu verde
-  acces auto
-  limita teren, PUZ
-  retragere aliniament
-  alinierea posterioara
-  carosabil
-  pietonal
-  terasa
-  spatiu verde
pe terasa

S teren = 450 mp. din acte
S teren = 447 mp. din masuratori

INDICI URBANISTICI
 POT = 45% CUT = 2,4
 Hmax = P+4E
 FUNCTIUNE - Locuire, servicii

teren	447	100%
sp. verde	153	34%
constructie	196	43,85%
platforme	98	22%

LOCURI PARCARE = 10

P.U.Z

Str. Mihail Ivanovici Glinka
Nr. 2A, Sector 2, Bucuresti

Funciuni: Ansamblu Rezidential cu
Funciuni Conexe (comert, servicii)

beneficiar: S. C. City Insurance S.A.

proiectant: 0724 351 666
sc Arhiforum srl j40/3700/2006

scara PLANSA 5
1/500

URBANISM REGLEMENTARI

proiectat arh. Adriana Rosescu
intocmit arh. Adriana Rosescu

OR

3	
2	
1	gimi uri (i+1)
P	
D	.251
	.001
	4.001
	.524
	.700
S	477m



**REGULAMENTUL
LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Str. M. I. GLINKA , nr. 2A ,
Sector 2 , Bucuresti**

TITLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE-

1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie intrerupta neagra în planșele numerotate cu 1,2,3,4,5,6 în suprafață de 450 mp. acte (447 mp. din măsurătorile cadastrale), situat în Bucuresti, Str. M. I. Glinka , nr. 2A, Sector 2, Bucuresti ;

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 Bucuresti aprobat cu HCL Sector 2 nr. 99/2003 si prevederile PUG al Mun. Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000.

**3. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Suprafața cuprinsă în prezentul P.U.Z. se încadrează din punct de vedere funcțional în zona L – zona de locuit , subzona L2a2 – locuințe individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P – P + 2



niveluri situate în afara zonei protejate și în afara perimetrului central al Mun. București care prevede : POT maxim 45%; CUT maxim = 1,3 pentru înălțimi P+2.

4. DEROGARE DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se înțelege modificarea uneia din condițiile de construire: retragere față de limitele laterale și de spate ale parcelei: POT, CUT, regim de înălțime. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;
- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, POT, CUT și depășirea alinierii spre strada a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIALE

Suprafața cuprinsă în prezentul P.U.Z. se încadrează din punct de vedere funcțional în subzona L2a2 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P + 2 niveluri .



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 15/05.10.12
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren liber de construcții și este reprezentată prin linie neagră întreruptă în planșele numerotate de la 1 la 5.

Amplasamentul se afla într-o zonă în care media suprafeței loturilor caselor existente este de 500 mp, existând și loturi mai mari pe care sunt amplasate blocuri de locuințe cu parter și trei nivele.

Zona studiată prezintă ca principale caracteristici bordarea circulațiilor principale (strazile M. I. Glinka, Calea Floreasca) cu clădiri de locuințe colective cu înălțimea de 18 m. (D + P + 3E) și locuințe colective cu D + P + 2E pe strazile adiacente împreună cu păstrarea fondului construit antebelic ce constă în locuințe unifamiliale cu P + 1-2 etaje construite pe loturi de cca. 500 mp. Construcțiile sunt retrase de la aliniament cu 3-5 m. Zona beneficiază de mult spațiu verde amenajat în parcuri, scuaruri sau grădinile semipublice ale blocurilor de locuințe.

Strada M. I. Glinka are carosabil de 5 metri pe sens despartite de un spațiu verde de 5 metri, trotuare de 1,5 metri pe ambele părți, retragerea de la aliniament caracteristică strazii este de 3,8 metri.

Terenul se învecinează în stânga cu un imobil, cu funcțiunea de grădiniță P+1E, în dreapta cu un imobil de locuințe D+P+3E retras cu 3,8 metri de la limita de proprietate.

Vis-à-vis de amplasament sunt imobile de locuințe cu D+P+3E.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1-Utilizări admise

CONFORM
CU ORIGINALUL

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp. ADC, care să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- se admit funcțiuni de locuire tip "locuințe de servicii" la nivelurile superioare;
- funcțiunile comerciale se pot amplasa la parterul construcțiilor, asigurându-se accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 2-Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență



- construcții provizorii
- depozitare en-gros
- stații de betoane
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- spălătorii chimice
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor
- instalarea in curte a panourilor pentru reclame

CONFIRMAT
CU ORIGINALUL



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 3-Characteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Terenul are suprafata de 450 mp. acte (447 mp. din masuratorile cadastrale) are front la strada de 25,1 de metrii , o adancime de 17,8 de metrii.

Art. 4-Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea se va dispune retras de la aliniamentul actual str. Glimka cu 3,8 metrii si cu 4 metrii de la aliniamentul str, G. Puccini respectand retragerea caracteristica strazii.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor , aleilor de acces si a platformelor de max. 0,4 metrii inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Art. 5-Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirea se va retrage cu minim 3 metrii fata de limita posterioara a parcelei si minim 4 metrii fata e limita laterala Est.

Art. 6-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor

încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 7-Circulații și accese

Accesul auto pe terenul către subsol se va face, direct, din str. G. Puccini;

- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Art. 8-Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)

-normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcționii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existente;

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini.

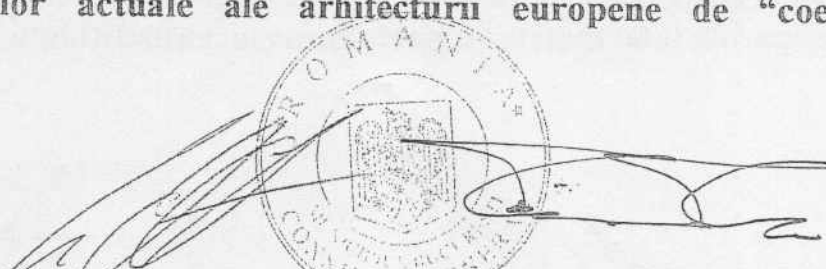
Art. 9-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Inalțimea maximă a clădirilor va fi: 2S+ P + 4E.

Art. 10-Aspectul exterior al clădirilor

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcționii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";



Art. 11-Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; de energie electrică, gaze naturale și telefonie existente în zona.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Art. 12-Spații libere și spații plantate

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare .

Din suprafața totală a terenului de 447 mp. (conform măsurătorilor cadastrale) un procent de 43,85% este ocupat de clădire. Suprafața totală a teraselor la nivelul parterului este de 127 mp. din care o suprafață de 45 mp. va fi plantată – stratul de pământ va măsura 80 cm. minim.

Spațiul verde va totaliza o suprafață de 153 mp adică 34% din total teren.

Bilantul teritorial este prezentat în tabelul de mai jos:

BILANT TERITORIAL

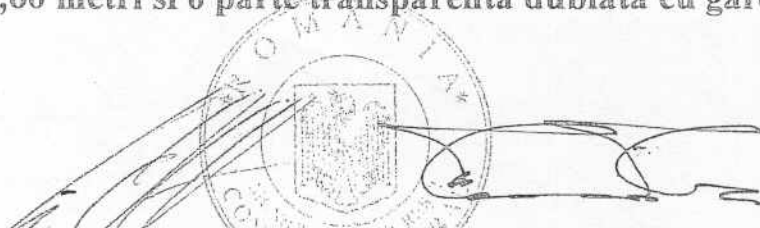
	MP.	PROCENT
TEREN	447	100%
TOTAL SP. VERDE	153	34%
CONSTRUCTIE	196	43,85%
PLATFORME	98	22%

CONFORM
CU ORIGINALUL



Art. 13-Imprejmuiri

- imprejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu.



**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI**

Art. 14-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim 45% ;

Art. 15-Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 2,4

Art. 16-Înălțimea maximă

- H max = 2S + P + 4E

Intocmit,
arh. Octavian V. Barba

CONFORM
CU ORIGINALUL

