

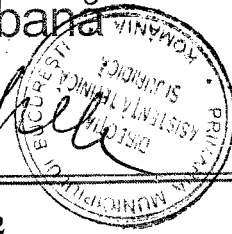
ANEXA NR. 1 la HCGMB NR. 1381
27.04.2013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 26/17.10.2012

PUZ – STR. ANGHEL MOLDOVEANU NR. 59-59A, SECTOR 4

INIȚIATORI: DOMNUL ȘOAVĂ CĂTĂLIN CRISTIAN, DOMNUL ȘOAVĂ BOGDAN – MĂDĂLIN și DOAMNA MOCANU MARIA
ELABORATORI: S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. – Urb./Arh. Maria Luiza Budescu
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- nr. 1125949/13.12.2012
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S= 4462,12 mp teren-proprietate persoane fizice
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 4 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate, având următorii indicatori urbanistici admiși:
POT_{max} = 60%; CUT_{max} = 1,2 mpADC/mp.teren ; R_{maxh} = P+1E.

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

CERTIFICATELE DE URBANISM FAVORABILE nr. 1372/37948/17.10.2012 și nr. 1375/37945/17.10.2012 eliberate de Primăria Sectorului 4.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 32/31.10.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 25/16.11.2012.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: DECIZIA NR. 18800/59/2012.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1122475/2012.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1114365/9603/2012.

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

FUNȚIUNI : locuințe.

INDICATORI URBANISTICI : POT_{max}-60% ; CUT max-2,5mp ACD/mp teren; R_{max}-P+4E - H_{max}-18,00m

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”.

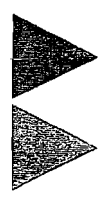
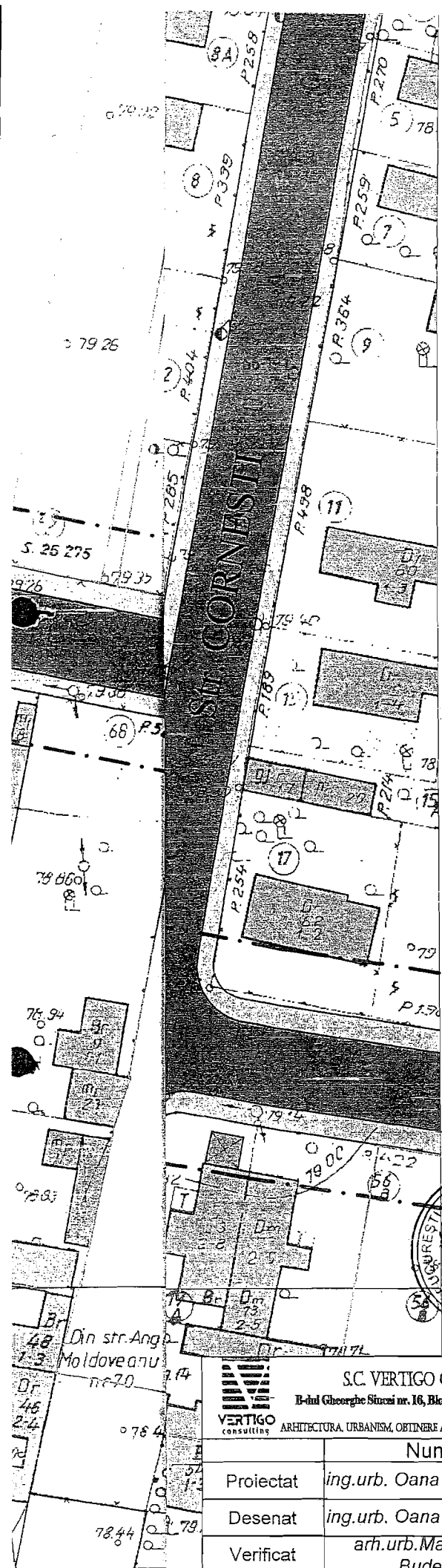
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRASCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

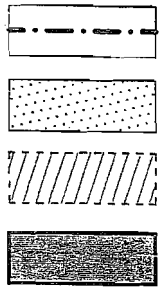
Redactor,
ing. Victor Manea





ACCES PIETONAL
ACCES AUTO

ANEXA NR. 2 IC
HOT.M.B.NR. 138/
27.04.2013



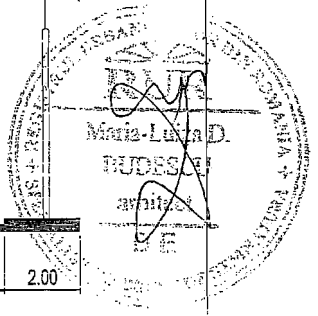
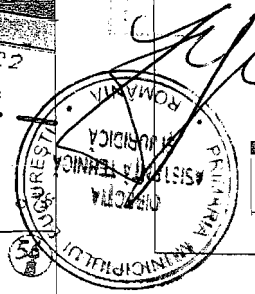
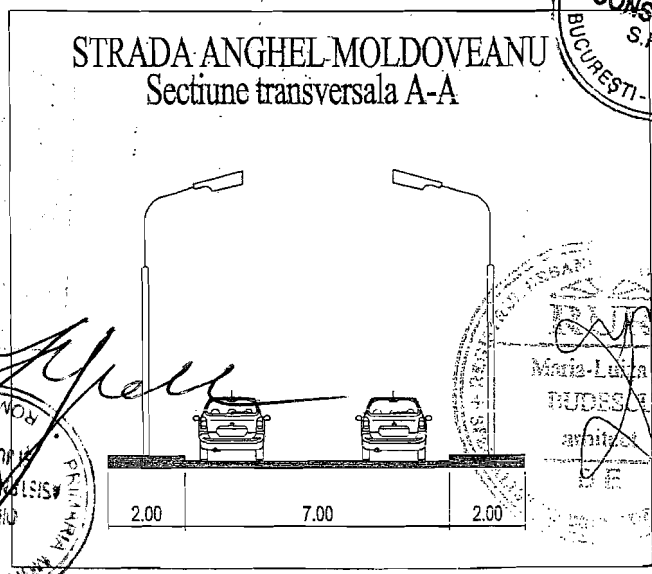
ALINIERE PROPUSA
CONSOLA
EDIFICARE CU CARACTER ORIENTATIV
EDIFICABIL MAXIM PROPUS:
S+P+4E

BILANT TERITORIAL PROPUS

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

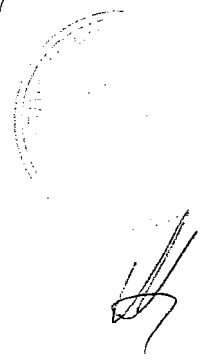
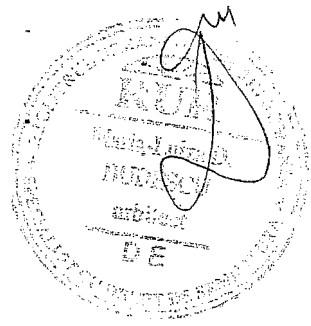
S teren = 4 462,12 mp (100%)
S construita = 2 677,27 mp (60%)
S spatii verzi = 1 338,64 mp(30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane
S circulatii = 446,21 mp(10%)

[Handwritten signature]



| | | | | | |
|--|--|--|---|--------------------|---|
| | S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. B-nd Gheorghe Sincai nr. 16, Bloc C2, Etaj 6, Ap. 28, Sector 4, Bucuresti | | Beneficiar: SOAVA CATALIN-CRISTIAN, SOAVA BOGDAN-MADALIN, MOCANU MARIA Obiectiv: Construire imobil locuinte S+P+4E Adresa: Strada Anghel Moldoveanu nr. 59-59A, sector 4, Bucuresti | | Nr. Proiect 01-001 Faza P.U.Z. |
| | ARHITECTURA, URBANISM, OBTINERE AVIZ/ACORDURI SI AUTORIZATI DE CONSTRUIRE | | Scara 1:500 Data 2 oct 2012 | Plansa nr. A-06 | PLAN REGLEMENTARI |
| | Proiectat Desenat Verificat | Nume ing.urb. Oana Singureanu ing.urb. Oana Singureanu arh.urb. Maria-Luiza Budescu | | | |

ANEXA NR. 3 la H.C.G.M.B
NR. 138/27.04.2013



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"STRADA ANGHEL MOLDOVEANU NR. 59-59A" ; SECTOR 4, BUCURESTI**

Prezentul regulament a fost intocmit tinand cont de terminologia si modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungita prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2012.

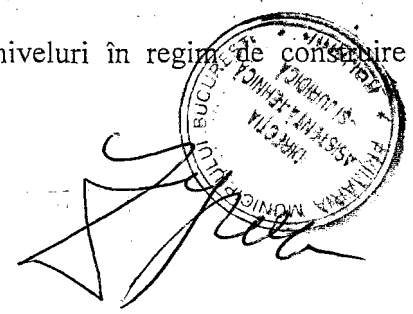
Conform acestuia, terenului din care face parte si amplasamentul in studiu este situat intr-o zona de locuinte, de tip L1e – subzona locuinte individuale pe loturi subdimensionate.

SUBZONA L1e

Reprezinta zona locuintelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fara retele edilitare.

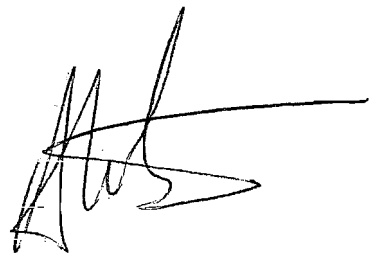
UTILIZĂRI ADMISE

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



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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



UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizari:

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

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste utilizările admise, deoarece este pastrata functiunea principala, si anume cea de locuinte.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece este

-propusa o retragere de 5,00 m care mentine aliniamentul caracteristic strazii Anghel Moldoveanu.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Se respecta condiția amplasării clădirii față de limitele laterale deoarece clădirea este retrasă cu 5,00 respectiv 10,00 m față de limita laterală de proprietate.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Este respectată și condiția amplasării clădirii față de limita posterioară de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusă o retragere de 10,00 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru subzona L1e, înălțimea maximă a clădirilor este de P+1E (7 metri).

Înălțimea maximă prevăzută în Planul Urbanistic Zonal este de 18,00 m (S+P+4E), modificând astfel Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevăzută o suprafață de spații verzi de 30%, respectând astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona L1e:

Hmax=7m (P+1E)

POT=60%

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

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

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu _ str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A_ se propun urmatorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiat:

BILANT TERITORIAL PROPOS

Funcțiune: Locuinte

Regim de Inaltime: S+P+4E

POT max = 60%

CUT max = 2,5

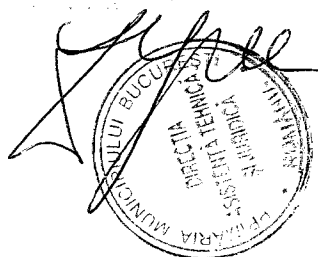
H max cornisa = 18m

Suprafata teren = 4 462,12 mp (100%)

S construita = 2 677,27 mp (60%)

S spatii verzi = 1 338,64 mp (30%) pe teren natural si 10% pe terase/balcoane

S circulatii = 446,21 mp (10%)



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

Fata de limitele Estica si Vestica este propusa o retragere variabila de 5 respectiv 10 m, iar fata de limita Nordica de proprietate este propusa o retragere de-10 m.

Pentru imobilul aflat in imediata vecinatate a amplasamentului in studiu a fost propus un edificabil cu caracter orientativ ce are aceleasi caracteristici urbanistice (POT, CUT, Retrageri) ca si cele ale imobilului situat in str. Anghel Moldoveanu nr. 59-59A. Aceasta propunere inasa este de principiu, urmand sa fie reglementata pe baza unor documentatii de urbanism (PUZ) ulterioare.

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

Intocmit,
Ing.urb. Oana Singureanu

Verificat,
arh.urb. Maria-Luiza Budescu

