

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Dezvoltare Urbană

### Direcția Urbanism

#### Serviciul Urbanism

**AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 25/19.12.2012**

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

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

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

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

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

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

**PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:**

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

**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:**

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

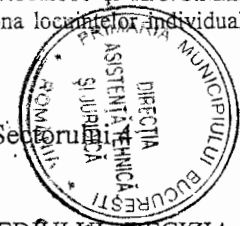
**AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 33/31.10.2012.**

**AVIZUL PRELIMINAR nr. 24/16.11.2012.**

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

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

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



*[Handwritten signature]*  
CONFORM  
CU ORDONANȚA

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

**FUNCȚIUNI :** locuințe.

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

**CIRCULAȚII, ACCESE:** *parcarea și gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare-pentru-moile-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 Mătescu

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

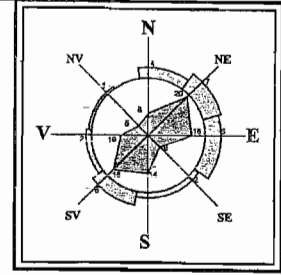


Redactor  
ing. Victor Manea

*[Handwritten signature]*



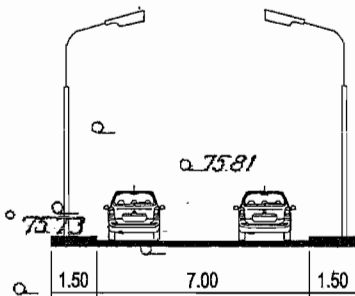
TOR 4



LEGENDA

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

DRUMUL CHEILE TURZII  
Sectiune transversala A-A



BILANT TERITORIAL PROPUZ

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

S teren = 3 385,50 mp (100%)  
S construita = 1 983,90 mp (60%)  
S spatii verzi = 991,90 mp (30%) pe teren natural + 10% pe terasa/balcoane  
S circulatii = 330,70 mp (10%)



ur	
[m]	
14.01	
91.87	
12.94	
99.51	
43.85	
56.09	
64.22	
66.11	
88.44	

Nr inregistrare: 25  
Copie conforma cu e  
Bucurasti, eliberate la  
Parful

	<b>S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L.</b> B-dul Gheorghe Sinesai nr. 18, Bloc C2, Etaj 6, Ap. 28, Sector 4, Bucuresti ARHITECTURA, URBANISM, OBTINERE AVIZE SI AUTORIZATII DE CONSTRUIRE		Beneficiar: SOAVA CATALIN-CRISTIAN Obiectiv: Construire imobil locuinte S+P+3E/S+P+4E Adresa: Drumul Cheile Turzii nr: 70-70A, sector 4, Bucuresti		Nr. Proiect 01-002 Faza P.U.Z.
	Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	Scara	Plansa nr. A-06 <b>PLAN REGLEMENTARI</b>	
	Desenat	ing.urb. Oana Singureanu	1:500		
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu	Data 2 oct 2012			



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“STRADA DRUMUL CHEILE TURZII NR. 70-70A”, SECTOR 4, BUCURESTI

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de terminologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2006, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2012.

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

### SUBZONA L1e

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

### UTILIZĂRI ADMISE

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

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

## UTILIZĂRI INTERZISE



Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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 subsistență;
- 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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 utilizarile 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 modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece impune o aliniere de 5,00 m pentru Drumul Cheile Turzii.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

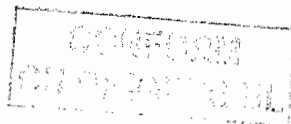
### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona L1e:

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. Drumul Cheile Turzii nr. 70-70A\_ se propun urmatorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiat:

### BILANT TERITORIAL PROPU

Funcțiune: Locuinte

Regim de Inaltime: S+P+3E – S+P+4E

POT max = 60%

CUT max = 2,5

H max cornisa = 18m

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

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

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

S circulatii = 330,70 mp (10%)

CONSILIUL  
LOCAL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA  
ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
SI JUDEȚIA

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

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

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

### INTOCMIT

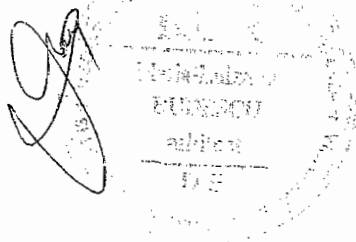
Ing.urb. Oana Singureanu



SOCIETATE COMERCIALA  
VERTIGO  
CONSULTING  
S.R.L.  
BUCUREȘTI - ROMANIA

VERIFICAT,

urb. Maria Luiza Budescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DEPARTAMENTUL  
URBANISM  
SI  
CONSTRUCȚII

