

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA NR.1 la HCGMB NR. 221/

29.04.2013

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 8/20.03.2013

PUZ – STR. DOBROGEANU GHEREA NR. 121-123, SECTOR 1

Prezentul Aviz înlocuiește AVIZELE DE URBANISM NR. 11/1/12/09.04.2008/R/10.04.2009 și nr. 66/07.11.2011, 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

INIȚIATORI: DOMNUL FEIG SANDU și DOMNUL STĂNCULESCU EUGEN

ELABORATOR: SC AVIZ SPRINT SRL – URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. - NR. 1139212/22.02.2013; NR. 1141554/05.03.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ:

- STR. DOBROGEANU GHEREA NR. 121 – S-1360,00 mp (din acte) - S-947,00 mp (din măsurători).

- STR. DOBROGEANU GHEREA NR. 123 – S-1111,00 mp.

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

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010; H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentele ce fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în în Zona L1d – zonă destinată locuințelor individuale mici cu parcele cu un POT_{max}<20%, având următorii indicatori urbanistici admiși :

POT_{max} =20%; CUT_{max}=0,7 mpADC/mpteren; R_{max}=P+2E.

Conform Certificatelor de urbanism nr. 1359/107/G/16593/13.08.2012 și nr. 1781/184/G/33583/19.11.2012 eliberate de Primăria Sectorului 1, București, amplasamentele respective nu sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată în 2010, dar se află situate în culoarul de zbor al Aeroportului Băneasa.

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

CERTIFICATELE DE URBANISM FAVORABILE nr. 1359/107/G/16593/13.08.2012 și nr. 1781/184/G/33583/19.11.2012 eliberate de Primăria Sectorului 1, București.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 36/21.11.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 1/07.01.2013.

AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ : Aviz nr. 4592/140/2013.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI: Decizia nr. 1/2013.

COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: Aviz nr. 1124094/10.12.2012.

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-P.M.B. : Aviz nr. 1112967/9388/08.11.2012.

CONFORM
CU ORIGINALUL

**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 AVIZATE: LOCUINȚE COLECTIVE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=50%; CUT=2,5 mpADC/mpteren; Rh_{max}=S+P+4E - H_{max}=18 m.

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.

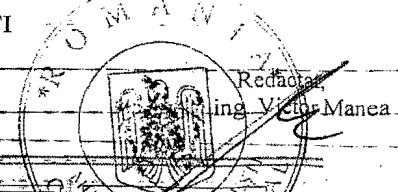
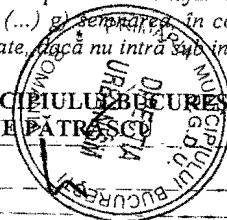
După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

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), a documentației de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRUSCU

p. Șef serviciu
Urb. Cosmin Metescu



Splaiul Independenței nr. 294-293; cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00; fax: 1701

http://www.pmb.ro

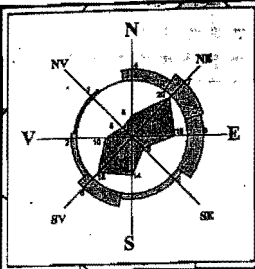
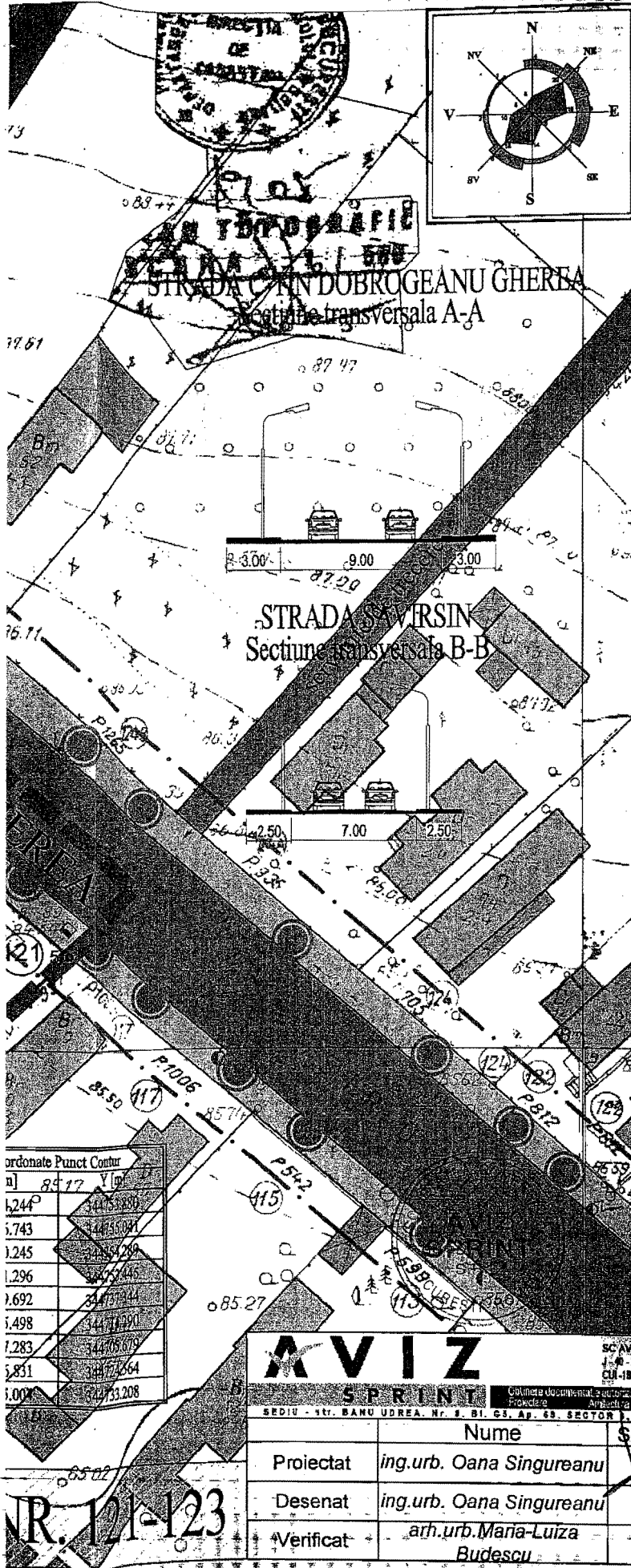


multipliat

08.08.2013

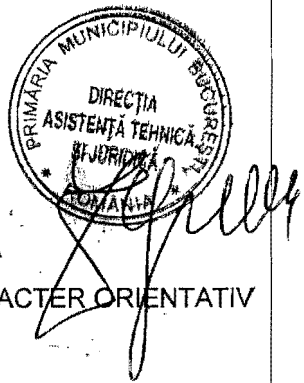
08.08.2013

3



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TERENURI CE AU GENERAT PUZ
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA
- CURTI CONSTRUCTII
- CLADIRI AFERENTE LOCUIRII
- ANEXE/GARAJE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ALINIERE PROPUASA
- EDIFICARE CU CARACTER ORIENTATIV
- CONSOLA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUAS: S+P+4E



BILANT TERITORIAL PROPUAS

FUNCTIUNE : LOCUINTE
REGIM DE INALTIME : S+P+4E
H max = 18 m
POT propus = 50%
CUT propus = 2,5

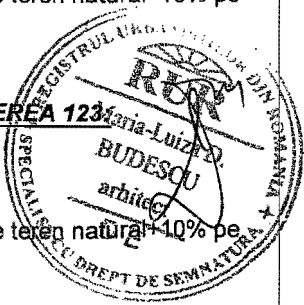
CONFORM CU ORIGINALUL

IMOBIL STR. DOBROGEANU GHEREA 121:

S teren = 1360,00 mp (100%)
S construita = 638,50 mp (50%)
S spatii verzi = 383,10 mp(30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane
S circulatii = 255,40 mp(20%)

IMOBIL STR. DOBROGEANU GHEREA 123:

S teren = 1110,64 mp (100%)
S construita = 555,32 mp (50%)
S spatii verzi = 333,19 mp(30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane
S circulatii = 222,13 mp(20%)



| | | |
|--|------------------------------|--|
| AVIZ | | SC AVIZ SPRINT SRL J. 40 - 211538 - 27.12.2005 CUI - 182596227.12.2005 |
| SPRINT | | Clina de documentare si proiectare de constructii Arhitectura |
| SEDIU - str. BANU UDREA, Nr. 2, B.I. GE, Av. 68, SECTOR 1, BUCURESTI | | |
| | Nume | Semnatura |
| Proiectat | ing.urb. Oana Singureanu | |
| Desenat | ing.urb. Oana Singureanu | |
| Verificat | arh.urb. Maria-Luiza Budescu | |

Beneficiar: FEIG SANDU, STANCULESCU EUGEN
 Obiectiv: Construire imobile locuinte S+P+4E
 Adresa: Strada C-tin Dobrogeanu Ghera nr. 121-123, sector 1, Bucuresti

Nr. Proiect
 Faza P.U.Z.

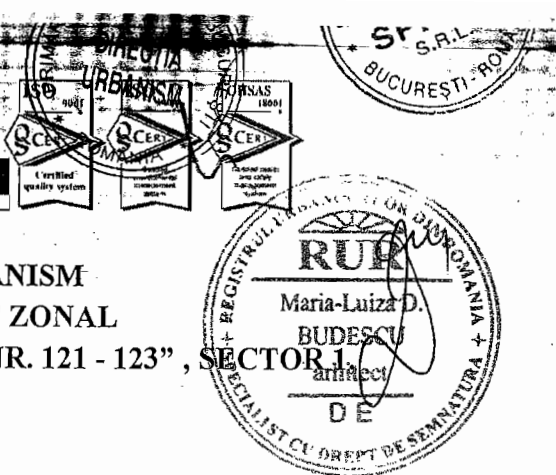
Scara 1:500
 Data oct 2012
 PLAN REGLEMENTARI
 Plansa nr. 1
 ISO 9001
 ISO 14001
 OBSAS 10001
 BUCURESTI
 Municipality of Bucharest City Council

multiplicat 08.08.2012

AVIZ

Tel / Fax: 021 / 313 01 94
0754050505; 0754050506
office@avizeprint.ro

SPRINT Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Machete
PUNCT DE LUCRU - str. MAMULARI, Nr.2, Bl.C1, Sc.2, Ap.48, SECTOR 3, BUCUREȘTI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL "STRADA CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA NR. 121 - 123", SECTOR 3, BUCUREȘTI

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. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2014.

Conform acestuia, terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este situat într-o zonă de locuințe, de tip L1d – locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

SUBZONA L1e

Reprezintă zona locuințelor individuale mici cu parcele cu POT < 20%.

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

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;



Multiplicat *[Signature]* 08.01.2013

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile menajere pe suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).



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 utilizarile admise, deoarece este pastrata functiunea principala, si anume cea de locuinte.



[Handwritten signature]

2

[Handwritten signature]

multiplicat

[Handwritten signature]

08.08.2013

6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT



- clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament la o distanță de minim 4,0 metri.

Planul Urbanistic Zonal modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece este propusa o retragere de 3,00 m .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

Se respecta conditia amplasarii cladirii fata de limitele laterale deoarece cladirea este retrasa cu 5,00 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 L1d, inaltimea maxima a cladirilor este de P+2E (10 metri).

Inaltimea maxima prevazuta in Planul Urbanistic Zonal este de 18,00 m (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.



CONFORM
CU ORIGINALUL



multipliat

[Signature]

08.08.2013

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona L1e:

Hmax=10m (P+2E)

POT=20%

CUT maxim = 0,7 (pt P+2E)



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. C-tin Dobrogeanu Gherea nr. 121 - 123_ se propun urmatorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiată:

BILANT TERITORIAL PROPUS

Funcțiune: Locuinte

Regim de inaltime: S+P+4E

POT max = 50%

CUT max = 2,5

H max cornisa = 18 m



**CONFORM
CU ORIGINALUL**

IMOBIL DIN STR. DOBROGEANU GHEREA 121

Suprafata teren = 1 277,00 mp (100%)

S construita = 638,50 mp (50%)

S spatii verzi = 383,10 mp (30%) pe teren natural + 10% terase/balcoane

S circulatii = 255,40 mp (20%)

IMOBIL DIN STR. DOBROGEANU GHEREA 123

Suprafata teren = 1 110,64 mp (100%)

S construita = 555,32 mp (50%)

S spatii verzi = 333,19 mp (30%) pe teren natural + 10% terase/balcoane

S circulatii = 222,13 mp (20%)

Cele doua constructii vor fi amplasate pe terenuri in suprafata de 1277,00 mp respectiv 1110,64 mp (conform actelor de proprietate si masuratorilor cadastrale) si se vor inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri:

- **Retragere min 3,00 m** fata de limitele nord-estice ale proprietatilor si **aliniment** la str. C-tin Dobrogeanu Gherea;
- **Retragere min. 3,00 m** fata de limita nord-vestica a imobilului de la nr. 121, respectiv sud-estica a imobilului de la nr. 123 si aliniament la strada Savirsin;
- **Retragere min. 5,00 m** fata de limita sud-vestica a celor doua imobile;



multiplicat

08.08.2017

Retragere min. 5,00 m fata de limita sud-estica a imobilului de la nr. 121, respectiv vestica a imobilului de la nr. 123.



Pentru imobilele aflate în imediata vecinătate a celor două terenuri studiate au fost propuse edificabile cu caracter orientativ ce au aceleași caracteristici urbanistice (POT, CUT, Retrageri) ca și cele ale imobilului situat în str. C-tin Dobrogeanu Gherea nr. 121 - 123. Aceste propuneri însă sunt de principiu, urmând să fie reglementate pe baza unor documentații de urbanism (PUZ) ulterioare.

În detaliu, definirea edificabilului prin retrageri de la limitele de proprietate este precizat în planșa de reglementări propuse.

Intocmit,
Ing.urb. Oana Singureanu



Verificat,
arh.urb. Maria-Luiza Budescu



-5-



multiplicat

08.08.2013