

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Aveka nr. 16 HCGMB
nr. 298/2013*

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 10/M.04...2013

PUZ- ȘOSEAUA NORDULUI NR. 56-60A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

PREZENTUL AVIZ MODIFICĂ ȘI ÎNLOCUIEȘTE AVIZUL DE URBANISM NR. 10/01.08.2012



BENEFICIAR: DOMNUL MIHAI MARIAN

ELABORATOR: SC LORA CONSTRUCT SRL-URB. RUR OCTAVIAN VASILE BARBA
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B.- 1147633/27.03.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-7420,00 mp din care S-6362,00 mp teren proprietate persoană fizică și S-876,00 mp teren propus pentru concesionare (suprafața de teren stabilită cf. Extraselor de carte funciară).

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, Sectorul 1.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 completată prin HCGMB nr. 324/2010; H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și HCGMB nr. 232/2012, amplasamentul este cuprins în Unitatea Teritorială de Referință L1a – subzonă destinată locuințelor individuale și colective mici.

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 ȘEF:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 861/23/N/5475/07.06.2011 eliberat de Primăria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19/13.07.2011.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 1036942/9337/11.11.2011.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI: Decizia nr. 19818/103/2011;

COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1053951/2012;

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1043682/13218/2012;

**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 AVIZATE: locuințe și servicii.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax = 50%; CUTmax = 3,2 mp ADC/mp teren; Rmaxh = P+4E – P+5E – P+6E .

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.*

NOTĂ : *Edificabilele de principiu propuse în planul de reglementări urbanistice sunt orientative, reglementarea urbanistică a acestora se va studia prin noi documentații de urbanism – Planuri Urbanistice Zonale.*

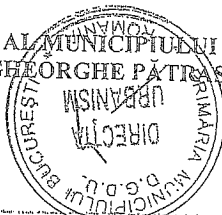
Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

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.

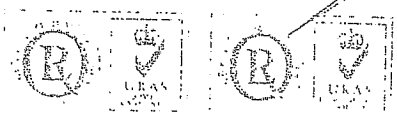
În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea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

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

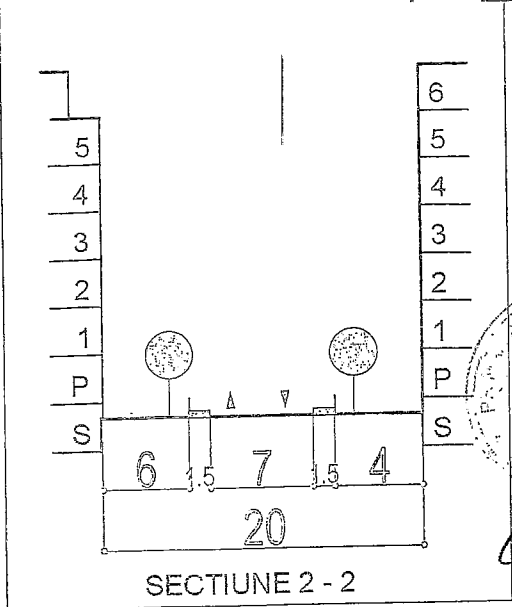
**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRĂSCU**



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea



Multiplicat în 06.12.2012



P+1 L 2E carosabil

Zona L1a pietonal

edificabil maxim propus spatiu verde

Edificabil de principiu circulatii de principiu propuse

Teren ce urmeaza a fi concesionat accese

BILANT TERITORIAL

	MP	%
S. TEREN	7238	100
CONSTRUCTII	3620	50
PALEI	1086	15
SP. VERDE	2532	35

S. de studiu = 72500 mp.
 S. teren reglementat = 7238 mp.
 S. teren proprietate = 6362 mp.
 S. teren ce urmeaza a fi concesionat = 876 mp.

INDICI URBANISTICI PROPUSI

POT = 50% CUT = 3,2

Hmax = S+P+6E(28m.)

FUNCTIUNE - LOCUINTE - SERVICII

INDICI URBANISTICI CONFORM PUG

POT = 45% CUT = 1,3

Hmax = P+2E

FUNCTIUNE - LOCUINTE

P.U.Z

SOS. NORDULUI 56-60A
 SECTOR 1 BUCURESTI

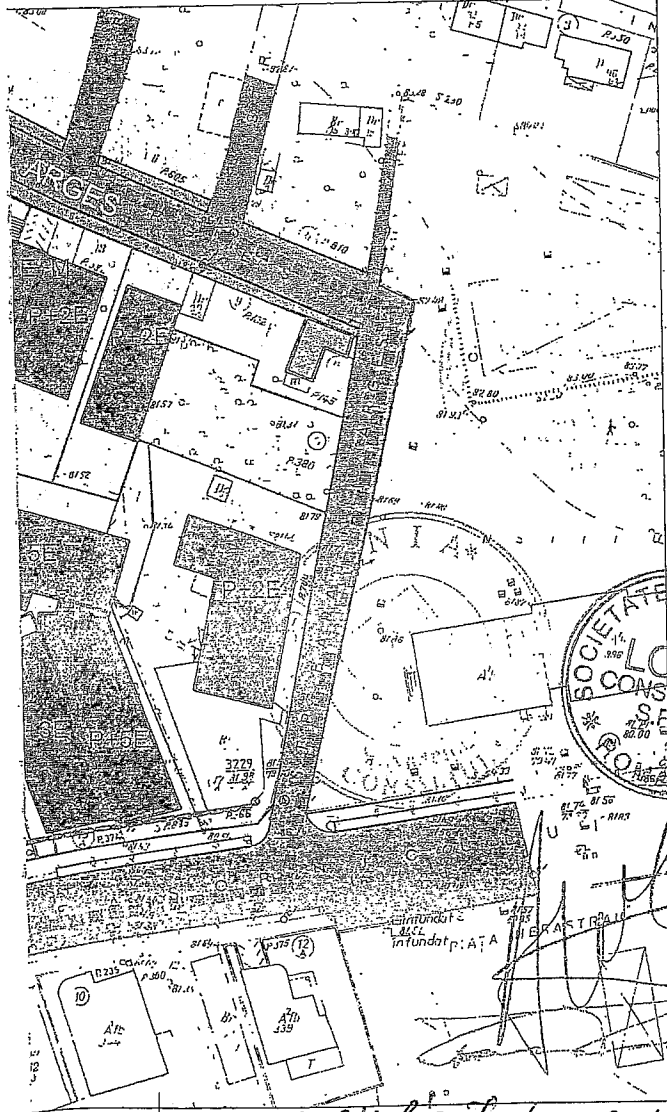
CATEGORIA: LOCUINTE, SERVICII
 beneficiar: Mihai Marian

proiectant: 0724 351 666
 sc LORA CONSTRUCT srl j52/432-1993

proiect: scara
 nr. u4/2011 1/1000 PLANSA 5

URBANISM REGLEMENTARI

proiectat	arh. Octavian V. BARBA	
intocmit	arh. Octavian V. BARBA	
desenat	arh. Andrei G. GRIGORE	



Aucea ul. 36
HCGMB nr. 298/2013

**REGULAMENTUL
LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Ansamblu Rezidential Sos. Nordului 56 - 60A ,
Sector 1 , Bucuresti**

TITLUL 1 - PRESCRIPTII GENERALE.

1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie întreruptă neagră în planșele numerotate cu 1,2,3,4,5, în suprafață de 7238 mp. (6362 mp. proprietate privată și 876 mp. ce urmează a fi concesionati) situat în București, Sos. Nordului, nr. 56 și 60A , proprietatea Dl. Mihai Marian;

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București 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 L1a, - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție care prevede : POT maxim 45%; CUT maxim = 1,3 pentru înalțimi P+2.

Multiplicat în 06.12.2013

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 POT, a 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;

- modificari pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, 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 – PRESCRIPTII SPECIALE

Suprafața cuprinsă în prezentul P.U.Z. se încadrează din punct de vedere funcțional în subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren liber de construcții.

Amplasamentul se afla într-o zonă în care după 1990 au fost retrocedate terenurile care au format Pepiniera Nordului. Terenul din Sos. Nordului 56 are deschidere directă la Sosea; terenul de la numărul 60A are acces printr-o stradă formată prin

cedarea catre domeniul public a suprafetei necesare de catre mai multi proprietari. Aceasta strada face legatura intre Sos. Nordului si Str. Barajul Arges.

Zona studiata prezinta ca principale caracteristici vecinatatea imediata a Parcului Herastrau, densitatea scazuta a locuirii, suprafete mari de teren liber, existent retelelor de utilitati. Aceste caracteristici au facut ca zona sa cunoasca o dinamica crescuta a investitiilor devenind in scurt timp una din zonele cele mai scumpe din Bucuresti.

Din punct de vedere urbanistic zona a fost incadrata in PUG - Bucuresti in zona L1a - zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri. Intreaga zona cuprinsa intre Sos. Nordului, Str. Grigore Gafencu, Str. N. Caramfil si Str. Ceasornicului a facut obiectul unui PUZ care a incadrat zona amplasamentului in Zona M3 - cu cladiri cu inaltimea maxima P+4E+5R, POT 60% si CUT 3. Toate PUZ-urile care au urmat au pastrat aceasta incadrare urbanistica a zonei.

Datorita faptului ca toate PUZ-urile au expirat, in prezent au ramas in vigoare prevederile PUG.

PUZ-urile inasa, au produs efecte asupra zonei astfel ca in cadrul ariei de studiu cca. 80% din teren este construit pe baza acestor PUZ-uri. Terenul reglementat prin acest studiu este inconjurat pe toate laturile de constructii noi ce au un regim de inaltime de la P+2E la P + 4E+5R si P+6E+7R, POT intre 50% si 60% si CUT 3 si peste 3.

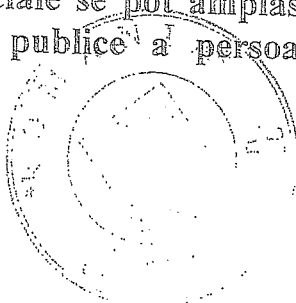
Scopul prezentei documentatii este armonizarea indicilor urbanistici aferenti terenului conform PUG cu indicii urbanistici existenti in zona si stabilirea criteriilor de amplasare a cladirilor; retrageri de la aliniament si de la limitele de proprietate, inaltimea maxima a cladirilor, numarul si conformarea acceselor auto si pietonale, posibilitatea de asigurare a locurilor de parcare, suprafata spatiilor verzi

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1-Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale si colective;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 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 functiuni de locuire tip "locuinte de servicii" la nivelurile superioare;
- functiunile comerciale se pot amplasa la parterul constructiilor, asigurandu-se accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

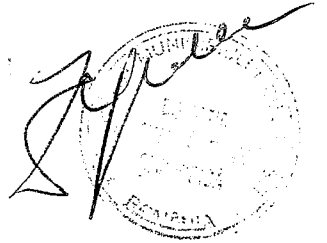


[Handwritten signature]

Art. 2-Utilizari interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- construcții provizorii
- depozitare en-gros
- stații de betoane
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- spălătorii chimice
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor
- instalarea in curte a panourilor pentru reclame



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

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

Terenul are suprafata de 7078 mp. (6362 mp. proprietate privata si 876 mp ce urmeaza a fi concesionati); are front la Sos. Nordului de 42 de metrii si deschidere la strada secundara de 73 de metrii.

Art. 4-Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirea se va dispune retras de la aliniamentul actual al strazii secundare cu 4 metrii, cu 5 metrii de la aliniamentul Sos. Nordului 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 7 metrii fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei.

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;



Handwritten signature and official stamp.

- 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 lumina 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 teren catre subsol se va face , direct, din Sos. Nordului si din strada secundara;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 8-Staționarea autovehiculelor

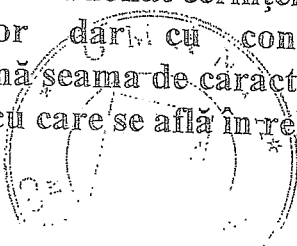
- Staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare in funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localități urbane" (indicativ P132-93)
 - normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire noua sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. In cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii funcțiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii funcțiuni, considerate ca existent;
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini.

Art. 9-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Inalțimea maxima a cladirilor va fi S+ P + GE.

Art. 10-Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor 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 vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;



Multiplicat în 06.12.2013

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" 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

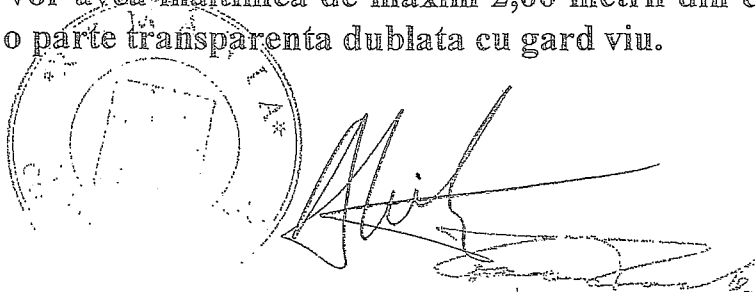
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore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

Din suprafața totală a terenului de 7236 mp. un procent de maxim 50% va fi ocupat de clădiri. Suprafața totală a aleilor pietonale și carosabile va fi de 15%. Spațiul verde neimpermeabilizat va fi de minim 35% din total teren.

BILANT TERITORIAL		
	MP	%
S. TEREN	7238	100
CONSTRUCTII	3620	50
ALEI	1085	15
SP. VERDE	2533	35

Art. 13-Împrejmuiri

-împrejmuirile 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.

A circular official stamp is partially visible, containing some illegible text. To its right is a large, handwritten signature in black ink.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim 50% ;

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

- CUT maxim = 3,2

Art. 16-Înălțimea maximă

- H max = S + P + 6E



Intocmit,
arh. Octavian V. Barba

