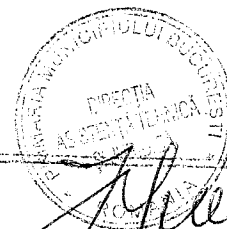


ANEXA 1 la H.C.G.M.B. nr. 234/2014
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 10/04.06.2014
PUZ – STR. MAICA TEOFANA NR. 17, SECTOR 1, BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL

BENEFICIAR: NIȚOI MOISE RAZVAN și MARCIU COSMIN CRISTIAN

ELABORATOR: S.C. Verticalia S.R.L. - Arh. Simona Elena D.E. Valeanu - R.U.R. - D, E

SOLICITARE PETENT 1231918 din 04.04.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Imobil format din teren în suprafață de 12.504,81mp (din acte) este proprietate particulară (în indiviziune) conform Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 2441/27.12.2012 la B.N.P.A. "Miu și Molcuț". Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. 259489 emis de B.C.P.I. sector 1, în baza cererii nr. 56938 din 06.09.2013, proprietari sunt Marciu Cosmin Cristian (căsătorit cu Marciu Petronela Camelia) și Nițoi Moise Razvan (necăsătorit) suprafața măsurată a terenului este de 12.504,00mp este notată promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea S.C. Tineretului Park Residence S.R.L. și nu sunt înscriseri-privitoare la sarcini.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona reglementată prin PUZ se află situată în sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE 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, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice propuse se încadrează parțial - în subzona L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau fără rețele edilitare, situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POT max = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mp. ADC/mp. teren, CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mp. ADC/mp. teren, în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC; RH max = P+1E, H max = 7,0 metri și parțial în subzona A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii, având următorii **indicatori urbanistici reglementați:** POTmax=60%, CUT volumetric max=9,00 mc/mp. teren, H max = 9,00 m.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1497/90/T/25187 din 26.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE AU STAT LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul de oportunitate nr. 33/03.12.2013 emis de Primăria Municipiului București, Avizul Preliminar nr. 7/20.03.2014 emis de Primăria Municipiului București, avizul APA NOVA nr. 91403023/12.02.2014 care menționează faptul că terenul este traversat de aducțiunea de apă (apeductul) V Arcuda-SP Nord Dn 2200mm și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă, avizul SNCFR nr. R.2/1/7 din 16.01.2014, Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenția Regională Pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 25 din 28.05.2014, Avizul Ministerului Sănătății nr. 4681 din 03.06.2014, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - P.M.B. nr. 1228579 din 28.03.2014, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B. nr. 1226473/3183 din 27.03.2014, avizul O.C.P.I. nr. 14507 din 12.03.2014.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI COMPLEMENTARE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R. L - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat - POTmax=40% ; CUT max=1,00mp ACD/mp teren; RHmax=P+2E, Hmax=10,00m

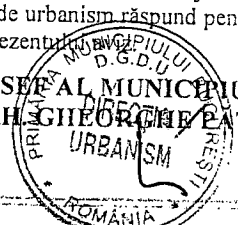
RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: retragerile față de limitele de proprietate și distanțele dintre clădirile situate pe parcelă vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Prezentul aviz modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior, numai după aprobarea acestora. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63 lit (g) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU



Șef serviciu *[Signature]*
Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



[Handwritten signatures and date 17.09.2014]

LOCUIRE
FOND CONSTRUIT PROPUS
SERVICII, AGREMENT
Locuinte individuale si
colective mici cu maxim P+2 niveluri in
regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

ALINIERE
Nr. 234/2014
LIMITA UTR DIN
DOCUMENTATII DE URBANISM
CORELATE

ACCES AUTO CONFORM CU ORIGINALUL
ACCES PIETONAL

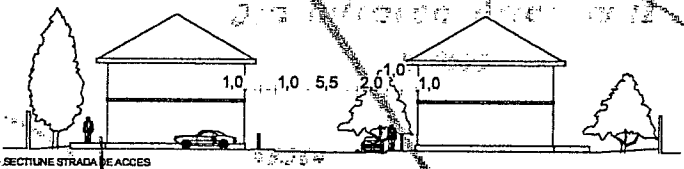
ZONA DE SIGURANTA A
INTRASTRUCTURII FERROVIARE
conform O.G. 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999

ZONA DE PROTECTIE A
INTRASTRUCTURII FERROVIARE
conform O.G. 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999

ZONA DE PROTECTIE SANITARA
CU REGIM SEVER pentru apeductul
Varcuda - SP Nord-Dn 2200 mm conform H.G.R.
930/2005, SR 8591/1997

Proprietate privata + proprietate
in indiviziune in folosinta
exclusiva a lotului.

PUD Str. Racordarii 12-18
Construire birouri S+P+2E
si hala de depozitare Parter



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
DIRECTIA URBANISM
STAT PPRE NESCHIMBARE
Nr. 10/2014 din 04.06.2014
ARHITECT ȘE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII

SCALA 1:1000	
Suprafata terenului (sqm)	Adresa imobilului
12520	Str. Maica Teofana nr. 17A/3
UAT 1 Sector 1, Bucuresti	

Parcela (3)

Nr. Pct.	Coordonata pct. de cunosc.	Latitudine (D.L. 2011)	Longitudine (D.L. 2011)
41	332153.351	588283.480	183.497
7	332205.407	588070.590	59.723
50	332325.059	581033.770	59.723
14	332172.553	581032.050	1.248
32	332174.052	580998.694	63.007
33	332186.346	580943.479	31.028
33	332142.740	580932.231	24.950
13	332159.548	580932.231	1.488
14	332134.731	580916.656	18.542
17	332095.260	580883.588	26.696
18	332095.070	580838.896	24.974
19	332094.398	580935.750	48.246
40	332104.140	581033.399	25.951

#(3)=12520sq P=548.287m

A. DATE REFERITIV LA TEREN

B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCȚII

INTENTIA DE COORDONARE

Document SC 1151/2014/2014/2014

332100

Conform... Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentele de amenajarea teritoriului și de urbanism aprobate prin Hotărârea nr. 226/10.02.2014 a Consiliului Superior al R.U.R. acest proiect este aprobat de autoritatea de autorizare a activitatii de arhitectură Verticală. Referința planșelor sau a informațiilor continute pe acestea (față de acordul scris al autorității sub incidenta Legii Prevederilor de Autoritate).

Steren studiat: 15616 mp;
Steren care a generat PUZ: 12504 mp (din acte) si 12335 mp (din măsuratori)
Suprafata individuala parcele: minim 193 mp, maxim 224 mp
Suprafata totala parcele: 8327mp (68%)
Suprafata totala carosabil (drumuri si parcare): 2079 mp (17%)
Locuri de parcare: 2 pt. fiecare locuinta + 4 vizitatori (total 88 locuri)
Suprafata totala circulatii pietonale comune (trotuare): 552 mp
Suprafata totala teren spatii comune (tehnice, club, acces): 1377 mp
Total zona verde amenajata: min. 3700 mp (min. 30%)
Total copaci plantati 122
Regim inaltime: P+2E. Hmax la cornisa = 10 m
SC casa = 65,7 mp; SC club = 76 mp
SD casa = 187 mp; SD club = 76 mp
POf max propus: 40% CUT max propus: 1

Nr. Inregistrare: 14501/2014 luna 02 anul 2014
Copie conforma cu exemplarul din arhiva O.C.P.I.
Bucuresti, eliberata de catre Serviciul de Arhitectură
Tariful: ...
Referinta: ...
L.S.

VERTICOLIA
architecturestudio

BENEFICIAR Nitoi Moise Razvan si Marciu Cosmin Cristian	PROIECT NR. 100/2013
PUZ LOTIZARE Str. Maica Teofana, nr.17 Bucuresti, Sector 1	FAZA P.U.Z.
PLAN PROPUNERE REGLEMENTARI	PLANSĂ NR. 02U

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
PROIECTAT	ARH. S. VALEANU	[Semnatura]	FEBRUARIE 2014
DESENAT	ARH. S. VALEANU	[Semnatura]	2014

vertical piat

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOTIZARE Str. Maica Teofana, Bucuresti, Sector 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Capitolul 1. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului local de urbanism (RLU):

Conform PUG al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB 269/2000, amplasmentul se afla partial in L1e – locinte individuale pe loturi subdimensionate cu sau fara retele edilitare si in A3 – subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreaga suprafata ce face obiectul PUZ si schimba prevederile PUG in UTR unic – L – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri si regim de construire cuplat si izolat.

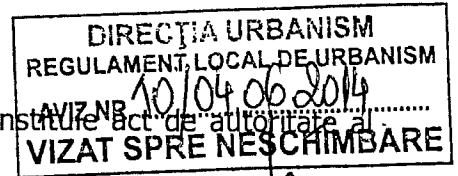
2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR Nr. 525/1996 si HGR Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996
- Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT Nr. 21/N/10.04.2000
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.
- Reglementarile din cadrul documentatiei PUZ Sos. Chitilei nr. 284-286 sector 1 (Modificare PUZ – Sos. Chitilei sector 1, aprobat prin H.C.L. Sector 1 nr. 56/2005) aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 280/15.07.2009, avand la baza Avizul de Urbanism nr. 27/1/67/04.07.2007/R/03.06.2009.
- Reglementarile din PUD Str. Racordarii nr. 12-18 (fost Str. Maica Teofana nr. 17/ lot 1/2) aprobat de catre Primaria Sectorului 1 in Sedinta de specialitate a consilierilor 23/17.11.2011, cu Avizul Arhitectului Sef nr. 14/4/08.11.2011 pentru Construire birouri S+P+2E si hala de depozitare Parter.
- Studiu privind impactul zgomotului si vibratiilor produse de calea ferata asupra sanatatii populatiei pentru plan urbanistic zonal lotizare Str. Maica Teofana, Bucuresti, Sector 1, elaborat de SC TRANSPROIECT 2001 SRL

3. Domeniul de aplicare :

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al.....
administratiei publice locale.



Capitolul 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

- Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.
- Imobilele pe parcelele adiacente zonei studiate nu figureaza pe Lista Monumentelor Istorice actualizata prin Ordinul nr. 2314/2004 al ministrului Culturii.
- Se va pastra trama stradala existenta neschimbata.

CONFORM CU ORIGINALUL

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public :

- Se vor respecta prevederile **Legii 10/1995** (Legea Calitatii in Constructii).
- Se va crea o trama de strazi private noi, artere de circulatie cu deservire locala de categoria III si IV cu functiune de acces la loturi si cu traseu infundat. Strazile noi vor deservi toate loturile din incinta inchisa, cu acces controlat prin bariere.
- Se va pastra, conform planului de reglementari, o **ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER** pentru apeductul V Arcuda – SP Nord DN 2200 mm, conform HCG 930/2005, SR 8591/1997. Acesta zona de protectie sanitara se suprapune si cu **ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE** conform OG 12/1998 aprobata prin Legea 89/1999. Pe o suprafata de 950 m², zona de protectie consta in zona verede amenajata, cu acces public controlat si acces liber tuturor proprietarilor de pe terenul initiator PUZ

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

- Cladirile se vor amplasa pe teren izolat astfel: retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de minim 5 m, iar cladirile cuplate din incinta lotizata, retragerea cladirilor fata de aliniament va fi de minim 1.5 m.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale cu minim jumătate din inaltime, dar un mai puțin de 3m la loturile dreptunghiulare, si minim 2 m la cele trapezoidale in punctul cel mai apropiat de limita laterala, in zonele in care nu sunt alipite la calcan sau nu sunt alte prevederi urbanistice.
- Retragerile fata de limita posterioara vor fi la o distanta de cel puțin 5,00 metri.
- In interiorul parcelor si intre cladirile propuse in zona studiate se vor respecta distante egale cu jumătate din inaltimea celei mai inalte intre ele; distanta se poate reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru activitati permanente care necesita lumina naturala.

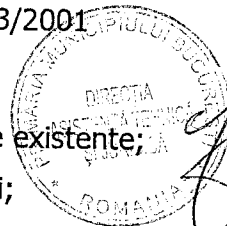
multipliat
17.09.2014

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Pentru fiecare parcela studiata se vor prevedea atat acces pietonale.
- Gararea autoturismelor se va face, indiferent de regimul de inaltime al imobilului, in interiorul parcelei initiator PUZ sau in interiorul celor trei parcele adiacente.
- Conform HCGMB Nr. 66/06.04.2006 Normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pentru teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti, numarul minim de locuri de parcare necesare subzonelor locuintelor semicolective / colective cu acces si lot folosit in comun este 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata construita desfasurata mai mare de 100 m².
- Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie in caz de incendiu conform P118/1999, NP 086/2005, I 18/2/2002, GP 063/2001

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara :

- Suplimentarea capacitatilor echiparilor edilitare existente;
- Modificarea racordurilor in functie de necesitati;



CONFORM CU ORIGINALUL

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :

- Cele trei parcele adiacente terenului generator PUZ raman neschimbate.
- Terenul generator PUZ va fi parcelat in terenuri in suprafata minima 180 m² si maxima 285 m², cu dimensiuni intre 8.40 ÷ 13.00 m X 16.00 ÷ 20.40 m, conform planului de reglementari. Aceste terenuri vor avea statut juridic privat.
- Loturilor 7 ÷ 10, 12 ÷ 18, 35 ÷ 42 li se va desemna un loc de parcare in folosinta exclusiva, pe terenul privat in indiviziune al tuturor proprietarilor care il reprezinta carosabilul din incinta. Restul locurilor de parcare reglementate, 1 respectiv doua locuri de parcare / lot se vor amenaja in interiorul parcelelor.
- Restul suprafetei terenului generator PUZ, reprezinta terenul privat in indiviziunea tuturor proprietatilor, suprafata totala carosabil (drumuri si parcati) 2079 mp, suprafata totala circulatii pietonale comune (trotuare) 552 mp, suprafata totala spatii comune (tehnice, club) 1377 mp. Aceste suprafete vor avea statutul juridic de proprietate privata in folosinta comuna in indiviza.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri :

Spatiile verzi amenajate vor insuma o suprafata de minim 30% din suprafata terenului. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pe o suprafata de 950 m², in partea de sud-vest a terenului se reglementeaza ca zona verde amenajata, fara vegetatie inalta si fara alte amenajari, platforme sau echipari edilitare, ca ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER A ADUCTIUNILOR DE APA, conform HGR 930/02.10.2005.

Separarea spre carosabil a terenurilor si domeniul stradal se va face cu garduri transparente de maxim 1,50 metri inaltime din care 0,60 metri soliu opac, dublate de

gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/04.06.2014
VIZAT SPRE ÎNSCRIBARE

Gardul de incinta, pe limita sudica a terenului generator PUZ, va avea înălțimea de maxim 2,00 metri și va fi din beton și va juca rol de bariera de sunet în zona de protecție față de infrastructura feroviara. Se vor monta panouri fonoabsorbante peste zidul de împrejmuire de la h=2,50m la 4,00m în partea sudica a incintei, la strada Maica Teofana, la zona verde amenajata și la spatele loturilor 27 - 30.

Se va amenaja la limita zonei de protecție sanitara cu regim sever a aducțiunilor de apă, conform planșei de reglementari anexata, o perdea de vegetatie cu min. 15 copaci 15 copaci cu o înălțime de minim 10 m, care să formeze o perdea cu mai puțin de 30% goluri între coroane.

Capitolul 3. Zonificarea functionala :

11. Unitati si subunitati functionale

Prezentul PUZ s-a întocmit pe baza avizului de oportunitate nr. 33/03.12.2013 eliberat de Primaria Municipiului Bucuresti.

UTR UNIC – L - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Capitolul 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

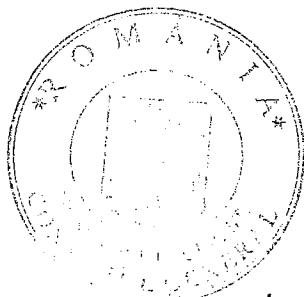
Funcțiunea zonei este de locuinte individuale si cuplate, situate in afara perimetrelor de protecție. Utilizari admise: locuinte individuale si colective mici; echipamente publice specifice zonei rezidentiale, scuaruri publice. Utilizari interzise: funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc ca suprafata 250 mp ADC, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri; activitati productive poluante, cu risc tehnologic; realizarea de false mansarde; anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie sau subzistenta; constructii provizorii; instalarea in curti a panourilor pentru reclame; depozite en-gros, etc..

Inaltimea maxima a cladirilor este admisa a fi P+2E (10 metri).

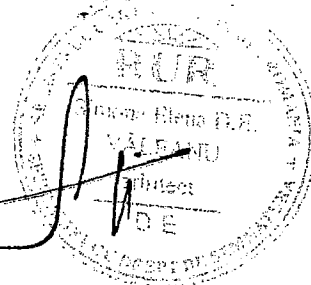
POT maxim = 40%.

CUT maxim pentru inaltimi P = 1 mp. ADC/mp. teren

Data
Mai 2014



Intocmit,
Arh. Simona Valeanu



P U Z LOTIZARE Maica Teofana Bucuresti Sector 1

multipliat
17-08-2014