

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 17/05.09.2014
PUZ - STRADA CIOCĂNEȘTI NR. 20 ȘI NR. 36, SECTOR 4

INIȚIATORI: P.F.A. - GEORGESCU ROBERTINO și P.F.A. - DRĂGULIN DANIEL IONEL
ELABORATOR: S.C. SILPA N 2000 S.R.L. - ARH/URB. ALEXANDRA P. Gh. BOGDAN - D, E, F6
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1266707/03.09.2014
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-8816,00 mp - proprietate persoane fizice
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 4 al Municipiului București.
PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform Certificatului de urbanism nr. 25/46466/16.01.2014 eliberat de Primăria Sector 4, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în 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) în U.T.R. L1e - subzona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:
- POTmax=60; CUTmax =1,2 mp ADC/mp teren; Hmax - P+1E.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 25/46466/16.01.2014 eliberat de Primăria Sectorului 4, București
AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 22/23.04.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 25/12.06.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI

SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE - nr. 27/11.06.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1237883/5517/29.05.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1248687/27.06.2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România - factura nr. 5629/21.07.2014

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURĂȚIA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=45%; CUT=1,8mpADC/mpteren; Rhmax= S+Ds+P+3E - Hmax-14,00m .

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare, 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.

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”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

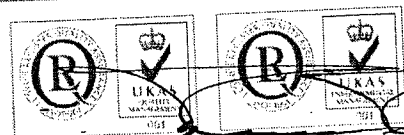
În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

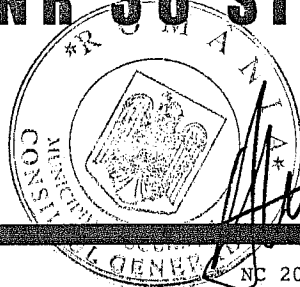
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Referent,
Expert Ing. Victor Manu



Anexa nr. 2 la HEGMB nr. 296/2014

TR CIOCANESTI NR 36 SI NR 20 BUCURESTI- SERVICII SI LOCUIRE



NC 205501

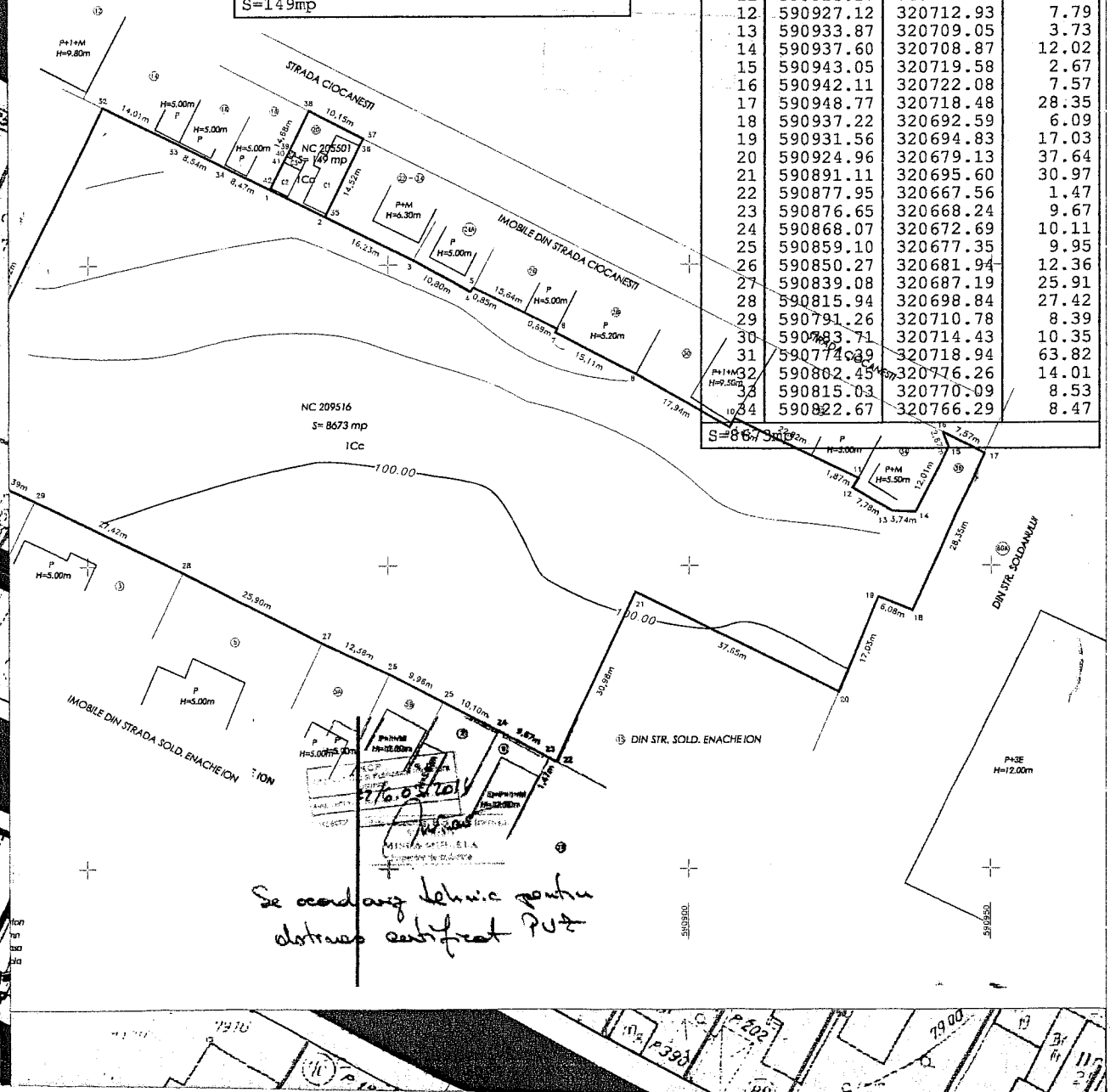
NC 209516

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	590830.26	320762.52	10.36
2	590839.55	320757.93	0.52
35	590839.79	320758.39	12.67
36	590845.30	320769.80	1.32
37	590845.91	320770.97	10.16
38	590836.88	320775.62	7.24
39	590833.66	320769.14	1.18
40	590833.12	320768.09	1.07
41	590832.63	320767.14	4.86
42	590830.42	320762.81	0.33

S=149mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	590830.26	320762.52	10.36
2	590839.55	320757.93	16.22
3	590854.08	320750.71	10.80
4	590863.51	320745.44	0.86
5	590863.99	320746.15	15.64
6	590878.03	320739.25	0.70
7	590877.71	320738.63	15.12
8	590891.16	320731.73	17.93
9	590906.76	320722.89	1.66
10	590907.56	320724.35	22.82
11	590928.14	320714.49	1.86
12	590927.12	320712.93	7.79
13	590933.87	320709.05	3.73
14	590937.60	320708.87	12.02
15	590943.05	320719.58	2.67
16	590942.11	320722.08	7.57
17	590948.77	320718.48	28.35
18	590937.22	320692.59	6.09
19	590931.56	320694.83	17.03
20	590924.96	320679.13	37.64
21	590891.11	320695.60	30.97
22	590877.95	320667.56	1.47
23	590876.65	320668.24	9.67
24	590868.07	320672.69	10.11
25	590859.10	320677.35	9.95
26	590850.27	320681.94	12.36
27	590839.08	320687.19	25.91
28	590815.94	320698.84	27.42
29	590791.26	320710.78	8.39
30	590783.71	320714.43	10.35
31	590774.09	320718.94	63.82
32	590802.45	320776.26	14.01
33	590815.03	320770.09	8.53
34	590822.67	320766.29	8.47

S=867.3mp



**P.U.Z. STR CIOCANESTI NR 36 SI NR 20 SECT 4, BUCURESTI -
ANSAMBLU SERVICII SI LOCUIRE - S+D+P+3E**

VOLUM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

subzona mixta destinata serviciilor si locuintelor colective cu regim de inaltime mediu - de maxim S+P+3 niveluri.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- locuințe în proprietate privată;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu:
- cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând

transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire,
respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- 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 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri,
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea minimă admisibilă în planul fațadei este de 11.00 m (S+D+P+2E)
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 14.00 m (S+D+P+3E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru noile construcții se va rezerva prin proiect o suprafață plantată de teren de minim 30 % din suprafața terenului.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

SC SILPA N 2000 SRL, Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, Bucuresti
J40/2816/2001 RO 13769724

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 17/08.08.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.8 mp. ADC / mp. teren

Intocmit
Urb. Alexandra Bogdan
BOGDAN
urbanist
DEF
SECRETUL URBANISMLOR DIN
RUR
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

P.U.Z. STR CIOCANESTI NR 36 SI NR 20 SECT 4, BUCURESTI