



ANEXA XLR. 1 la HCOMB NR. 18/2015

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 39/13.12.2013

PUZ – STR. CAPORAL GRIGORE MARIN NR. 16-16K –
STR. DRUMUL CHEILE TURZII NR. 51-51P, SECTOR 4, BUCUREȘTI

INIȚIATORI: DOMNUL BUDA MIHAI și DOAMNA BUDA MARJOARA-MIOARA
ELABORATOR: SC VERTIGO CONSULTING SRL – URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1206631/11.12.2013
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-13064,00 mp teren proprietate persoane fizice
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 4 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI APROBAT:

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 se încadrează în UTR L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu/sau rețele edilitare, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POTmax - 60%; CUTmax-1,2 mp.ADC./mp.teren; Rhmax-P+1E.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 946/30109/12.09.2013 eliberat de Primăria Sectorului 4, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27/24.10.2013.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 24/18.11.2013

AVIZUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI nr. 18744/42/2013

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1196488/13812/2013

AVIZUL COMISIEI DE PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1201661/2013

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

FUNȚIUNI AVIZATE: funcțiuni mixte .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=1,8 mp.ADC/mp.teren;
Rhmax=D+P+3E – Hmax-18,00m.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

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.

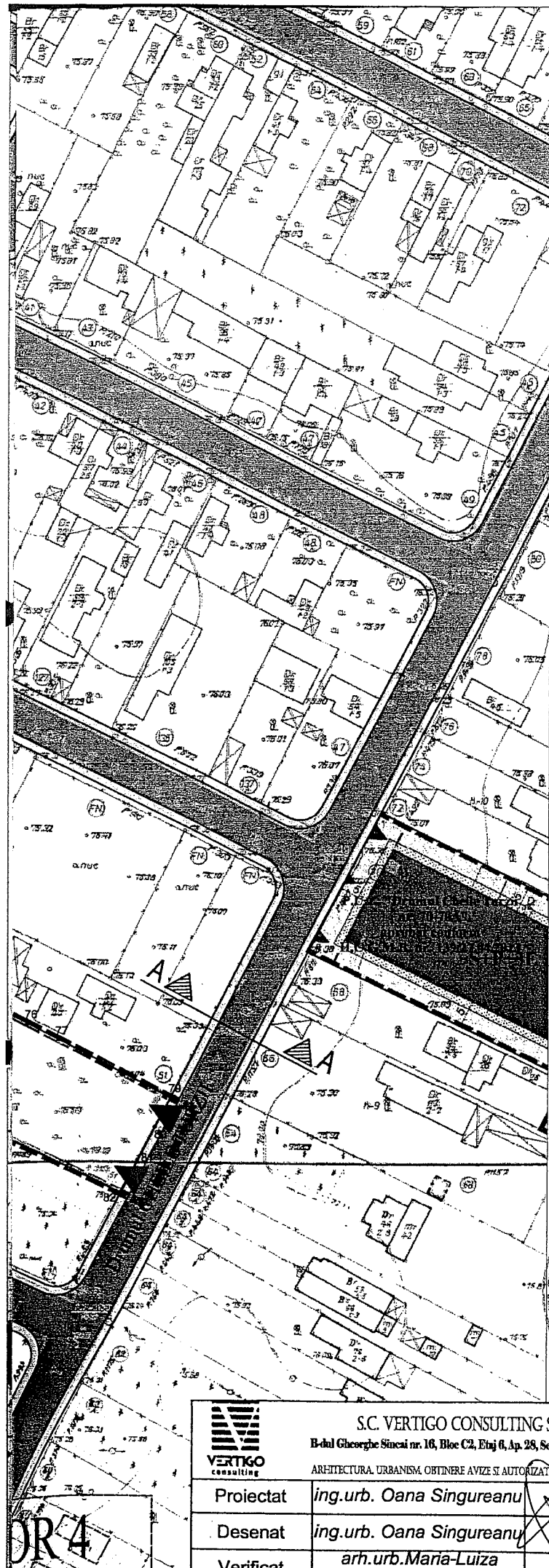
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu
Urb. Ciobanu Opreșcu Clivia Ana


Referent
Expert ing. Victor Manca

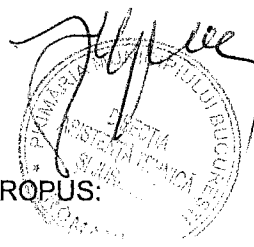


LOC JOACA

ANEXA XR. 2 la HCMB NR. 18/2015

-  ACCES PIETONAL
-  ACCES AUTO

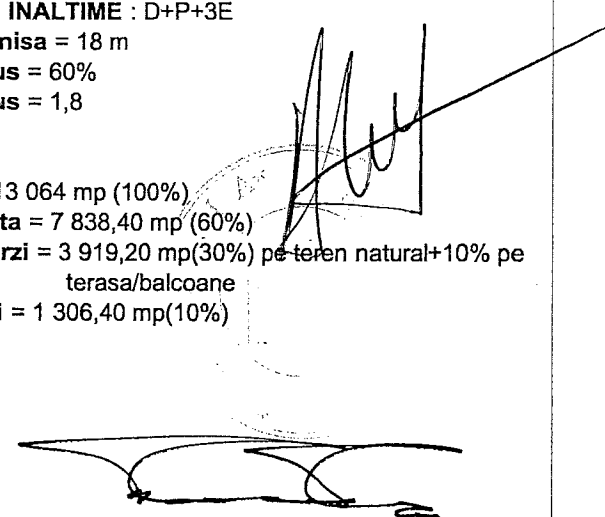
 EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ: D+P+3E



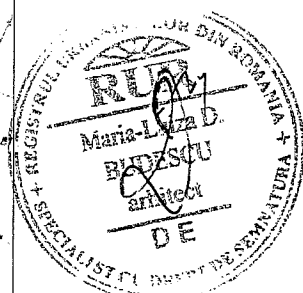
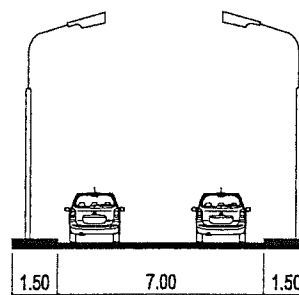
BILANT TERITORIAL PROPUȘ


FUNCTIUNE : MIXTA
 REGIM DE INALTIME : D+P+3E
 H max cornisa = 18 m
 POT propus = 60%
 CUT propus = 1,8

S teren = 13 064 mp (100%)
 S construita = 7 838,40 mp (60%)
 S spatii verzi = 3 919,20 mp(30%) pe teren natural+10% pe terasa/balcoane
 S circulatii = 1 306,40 mp(10%)



DRUMUL CHEILE TURZII
STRADA CAPORAL GRIGORE MARIN
 Sectiune transversala A-A



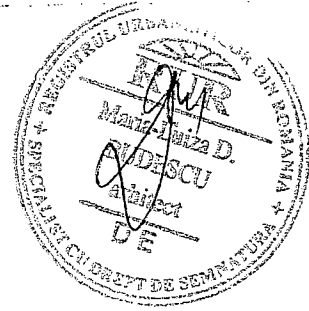
 VERTIGO CONSULTING	S.C. VERTIGO CONSULTING S.R.L. B-dul Georgehe Șincai nr. 16, Bloc C2, Etaj 6, Ap. 29, Sector 4, București ARHITECTURA, URBANISM, OBTINERE AVIZE ȘI AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE		Beneficiari: BUDA MIHAI, BUDA MARIOARA-MIOARA Obiectiv: Construire imobile functiune mixta D+P+3E Adresa: Str. Caporal Grigore Marin nr. 16-16k-18 - Drumul Cheile Turzii nr. 51-51P, sector 4, București		Nr. Proiect 02-014
	Proiectat <i>ing.urb. Oana Singureanu</i>	Desenat <i>ing.urb. Oana Singureanu</i>	Verificat <i>arh.urb. Maria-Luiza Budescu</i>	Scara 1:1000 Data oct 2013	Plansa nr. A - 06

OR 4

4

ANEXA NR. 3 la H.C.G.M.B.
NR. 18/2015

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 39/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"STRADA CAPORAL GRIGORE MARIN NR. 16-16K-18 - DRUMUL CHEILE TURZII NR.
51-51P", SECTOR 4, BUCURESTI

COMISIUNEA DE
CONSULTANȚĂ



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, H.C.G.M.B. 241/2012 respectiv H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012.

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

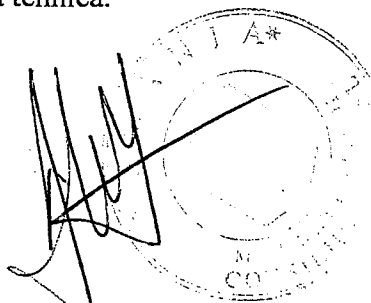
Reprezintă zona locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fără rețele edilitare.

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.



[Handwritten signature]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTILIZĂRI INTERZISE

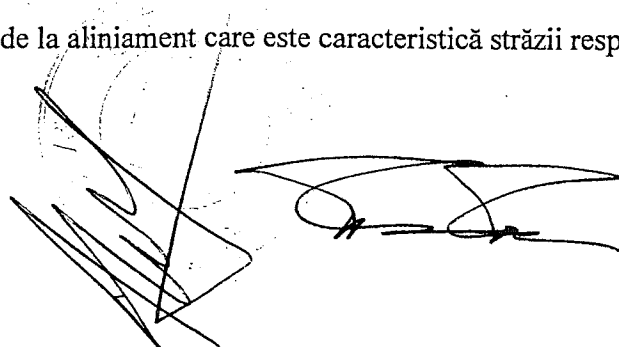
Se interzic urmatoarele utilizari:

- 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.

Planul Urbanistic Zonal modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General in ceea ce priveste utilizarile admise, deoarece este propusa o functiunea mixta.

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 10,00 m pentru Strada Caporal Grigore Marin.

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 mai mare 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 (D+P+3E), 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%



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 391/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CUT maxim = 1,2 (pt P+1E)

Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr.525/1996), a Codului Civil și în corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism se dorește optimizarea zonei din care face parte și amplasamentul în studiu prin mobilare urbană necesară dezvoltării zonei.

De precizat că în limitele studiate prin prezenta documentație, referitoare exclusiv la amplasamentul în studiu _ str. Caporal Grigore Marin nr. 16-16K-18 - Drumul Cheile Turzii nr. 51-51P _ se propun următorii parametri urbanistici raportați la suprafața de teren studiată:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Funcțiune: Mixta

Regim de înălțime: D+P+3E

POT max = 60%

CUT max = 1,8

H max cornișă = 18m

Suprafața teren = 13 064 mp (100%)

S construită = 7 838,40 mp (60%)

S spații verzi = 3 919,20 mp (30%) pe teren natural și 10% pe terase/balcoane

S circulații = 1 306,40 mp (10%)

Se dorește a se construi un ansamblu de imobile cu funcțiunea mixtă cu un regim de înălțime de D+P+3E, având o aliniere propusă față de frontul străzii Caporal Grigore Marin, și anume o retragere de 10m.

Față de celelalte limite de proprietate (nord-estică, sud-estică și sud-vestică) este propusă o retragere de 5 m.

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

INTOCMIT,

Ing.urb. Oana Singureanu

VERIFICAT,

urb. Maria Luiza Budescu

