



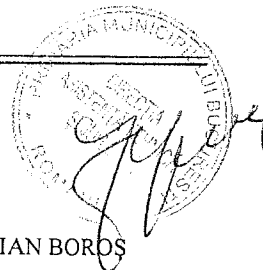
ANEXA NR. 1 la HCGMB NR. 19/2015

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 24/30.07.2013  
PUZ – STRADA BOLTEI NR. 22, SECTOR 4

INIȚIATORI: D-NUL TRIFAN STERE, D-NA TRIFAN ADRIANA și D-NUL STAN NECULAI

ELABORATOR: ALEXANDRA SLĂVESCU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - URB. RUR ADRIAN BORȘ  
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1171548/08.07.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-8404,00 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 admiși:

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

CERTIFICATUL DE URBANISM FAVORABIL nr. 84/2154/12.02.2013 eliberat de Primăria Sectorului 4, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 9/11.04.2013.

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

FUNȚIUNI AVIZATE: LOCUINȚE

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=40%; CUT=1,44 mpADC/mpteren; Rhmax=P+2E-3Eretras – Hmax-14,00m

**CIRCULAȚII, ACCESE:** *accesul, parcare, gararea autovehiculelor și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili și realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, respectându-se 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.*

**ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE:** Aviz Agenția Regională de Mediu București, Aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B., Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentul care a generat PUZ, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România, alte avize conform legislației în vigoare .

*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.*

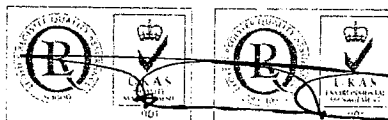
*Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.*

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,  
Urb. Cosmin Metescu

Referent,  
ing. Victor Manea



transversal de 11m  
 ANEXA NR. 2 la HCGMB NR. 19/2015  
 Functiuni

L1e- locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu/ fara retele edilitare

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodaria comunală

M3- subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri

**Retele**

Linie electrica aeriana de inalta tensiune LEA 110KV

Culoar protectie LEA 110KV- 50m

**Propunere:**

Locuinte colective propuse P+2E+3R

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale, alei

Parcari- dale inierbate/ asfalt

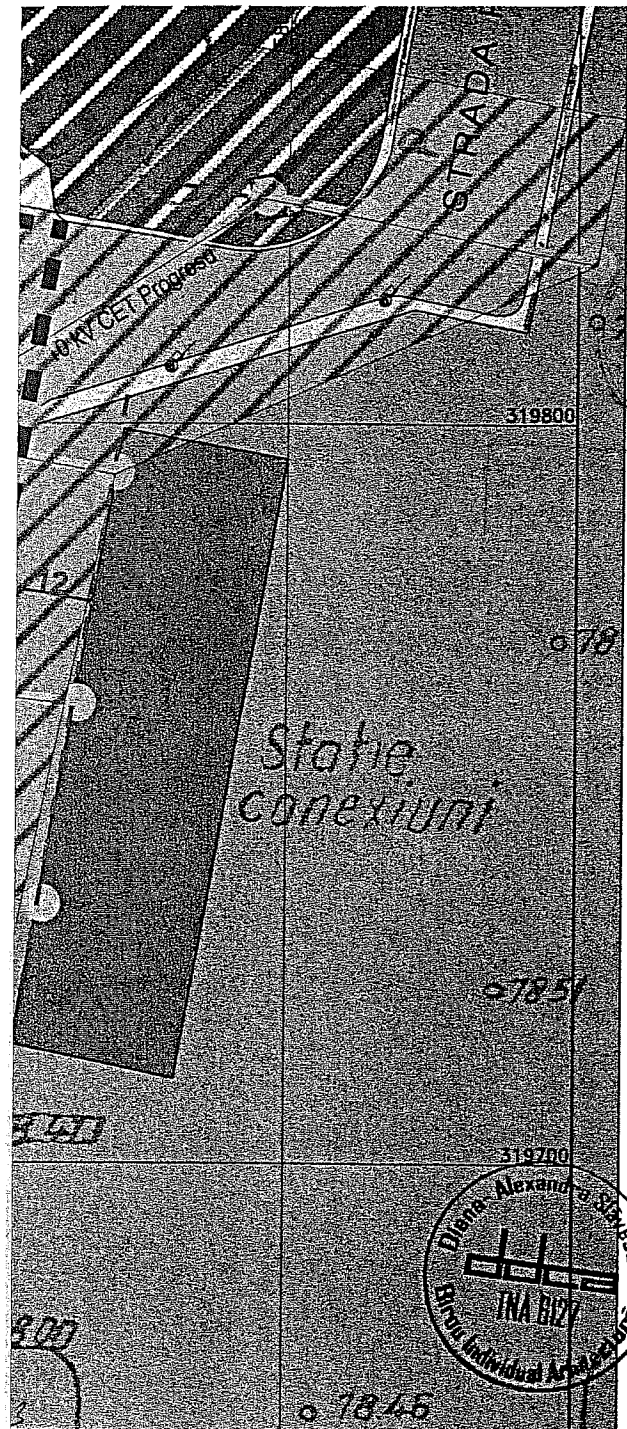
Spatiu verde

Acces auto

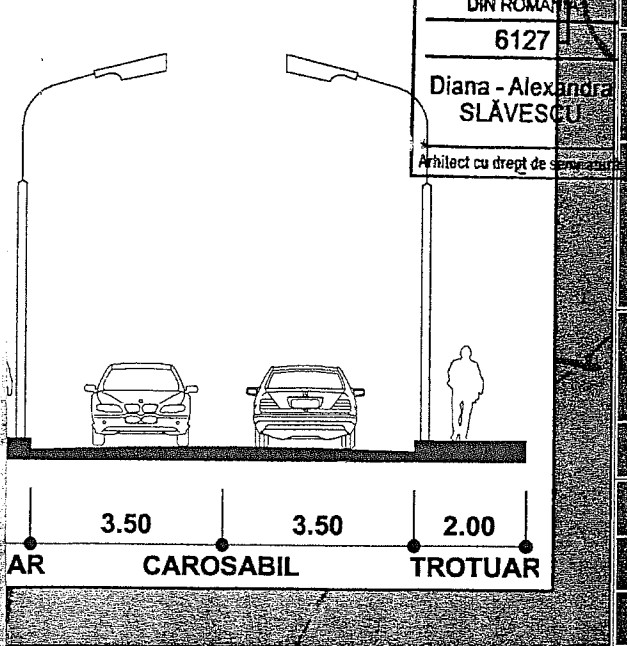
Acces pietonal

**BILANT TERITORIAL:**

	Situatie Existenta	Situatie Propusa
Teren studiat	8404,39 mp	100% (8404,39 mp)
Funciune	locuire	locuire
Constructii:		
Locuire colectiva	-	40% (3362,50 mp)
Circulatii auto, pitonale si parcaje		35% (2941,50 mp)
Spatii verzi		25% (2100,39 mp)
POT max (procent de ocupare al terenului)	60%	40%
CUT max (coeficient de utilizare al terenului)	1,2	1,44
Regim de inaltime	P+1E (7m)	P+2E+3R (14m)



STRAZADA ANGHIEL MOLDOVEANU  
 sectiune transversala



**DIANA - ALEXANDRA SLAVESCU**  
 BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA

**BENEFICIARI: TRIFAN STERE, STAN NECULAI**

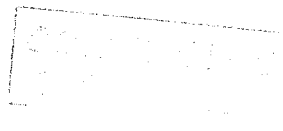
proiect nr.: 017/2013  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 STR. BOLTEI, NR.22, SECT.4, BUCURESTI  
 COMPLEX 4 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE

FAZA  
**P.U.Z.**

PLANSĂ NR.  
**07**

SCARA 1:1000      DATA: mai-2013

Intocmit: arh. Diana-Alexandra SLAVESCU  
 Sef Proiect: arh. Diana-Alexandra SLAVESCU  
 Verificat: arh. urb. Adrian BOROS



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"STRADA BOLTEI, NR. 22, SECTOR 4, BUCURESTI  
COMPLEX LOCUINTE COLECTIVE – IMOBILE P+2E+3R

Prezentul regulament a fost intocmit tinand cont de tehnologia si modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungita prin H.C.G.M.B. NR. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B. nr. 241/2012.

Conform acestuia, terenului din care face parte si amplasamentul in studiu este situat intr-o zona de locuinte, de tip L1e – subzona locuinte individuale pe loturi subdimensionate.

SUBZONA L1e

Reprezinta zona locuintelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fara retele edilitare.

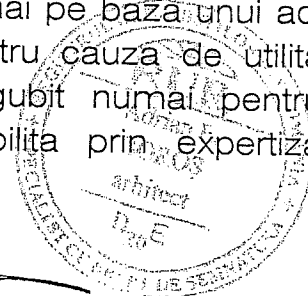
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- Scuaruri publice.

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit de pe loturi sub 150mp., fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilita publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

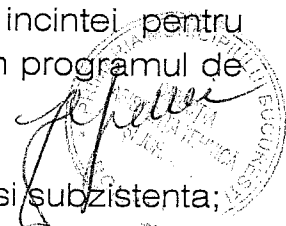




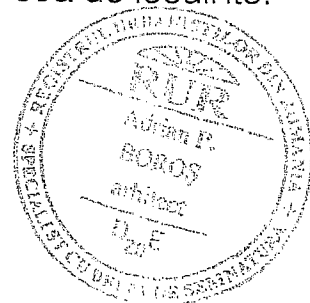
### ARTICOLUL 3- UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sint incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Constructii provizorii;
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, defigurind arhitectura si deteriorind finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vinzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Statii de betoane;
- Autobaze;
- Statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masinii;
- Spalatorii chimice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa produca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste utilizariile admise, deoarece este pastrata functiunea principala, si anume cea de locuinte.



2/5



## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Forma și dimensiunile parcelelor vor respecta prevederile R.G.U

### ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective.



Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General in ceea ce priveste amplasarea cladirilor fata de aliniament deoarece este propusa o retragere de 6,00m care mentine aliniamentul caracteristic strazilor Anghel Moldoveanu si Orastie. Fata de strada Boltei se prevede o retragere de 6,00 m- 6,80 m.

### ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,0 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri ratrase fata de limita proprietatii avind fata cu ferestre, cladirea va fi realizata in regim izolat.

Se respecta conditia amplasarii cladirii fata de limita laterala deoarece cladirea este retrasa cu 6,00 m fata de limita laterala de proprietate.

- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00 m.

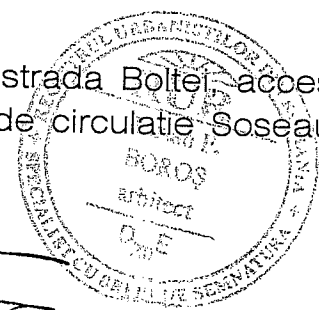
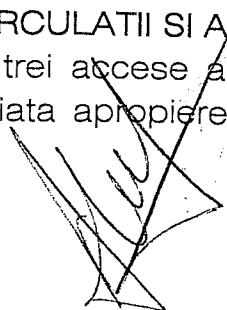
Este respectata si conditia amplasarii cladirii fata de limita posterioara de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusa o retragere de 5,00m, imobilele avand un regim de inaltime de P+2E in aceasta zona.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

Constructiile vor respecta prevederile R.G.U.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

Proiectul prevede trei accese auto in incinta, de pe strada Boltei - accese sustinute de imediata apropiere a arterelor de mari de circulatie Soseaua





Giurgiului si Soseaua Luica, ce fac legatura cu nucleele importante ale Bucurestiului.

Pentru locuintele propuse se asigura locuri de parcare in incinta - suprateran, iar pentru calculul acestora s-au respectat prevederile HCGMB nr.66/ 06.04.2006, cat si prevederile HCGMB nr.32/ 20.06.1994 in care se conditioneaza parcare pe trotuare atata timp cat se respecta o latime minima de trotuar pentru circulatia pietonilor de 1,50m.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Stationarea autovehiculelor necesare locuintelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Pentru subzona L1e, inaltimea maxima a cladirilor este de P+1E (7metri).

Inaltimea maxima prevazuta in Planul Urbanistic Zonal este de 14 m (P+2E+3r), modificand astfel Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

#### ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform studiilor prezentate.

#### ARTICOLUL 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Constructiile vor fi racordate la toate retelele edilitare din zona

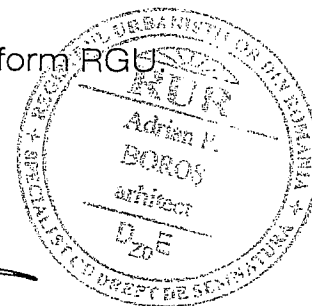
#### ARTICOLUL 13- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

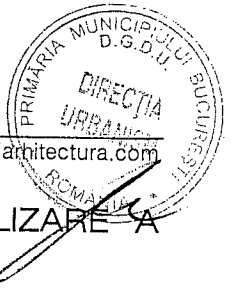
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu arbore la fiecare 100mp;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevazuta o suprafata de spatii verzi de 25%, respectind astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

Se va prevedea realizarea unei imprejmuirii a teritoriului conform RGU





SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

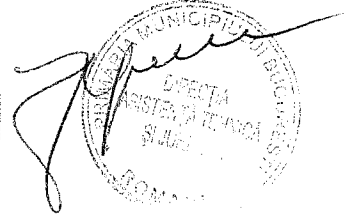
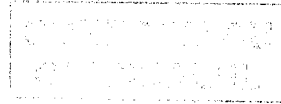
ARTICOLUL 15 SI 16 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

INDICI EXISTENTI- SUBZONA L1e:

Hmax=7m (P+1E)

POT =60%

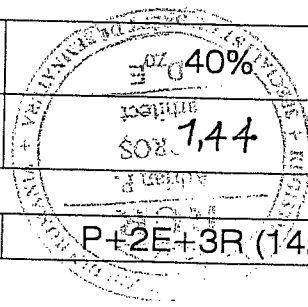
CUT maxim=1,2 (pt P+1E)



Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G.nr. 525/2006), 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 necesare dezvoltarii zonei.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu- str. Boltei nr. 22 se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata da teren studiată:

	Situatie Existenta	Situatie Propusa
Teren studiat	8404,39 mp	100% (8404,39 mp)
Funcțiune	locuire	locuire
Constructii: Locuire colectiva	-	40% (3362,50 mp)
Circulatii auto, pitonale si parcaje		35% (2941,50 mp)
Spatii verzi		25% ( 2100,39 mp)
POT max (procent de ocupare al terenului)	60%	40%
CUT max (coeficient de utilizare al terenului)	1,2	1,44
Regim de inaltime	P+1E (7m)	P+2E+3R (14m)



Se doreste a se construi un imobil cu functiunea de locuinte cu un regim de inaltime de P+2E+3r.



Intocmit

Arh. Diana Alexandra SLAVESCU

Urb. Adrian BOROS

