



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism



[Handwritten signature]

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 18/09.07.2015
PUZ – ȘOSEAUA BERCENI NR. 94, SECTORUL 4, BUCUREȘTI

INIȚIATORI : PERSOANE FIZICE

ELABORATOR: SC ORO DESIGN PROIECT SRL – URB RUR OANA RĂDULESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1343202/30.06.2015

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 4 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 1110/32987/17.11.2014 eliberat de Primarul Sectorului 4, Bucuresti, 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 Unitatea Teritorială de Referință

UTR CB3 - subzona polilor urbani principali - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POTmax. - 70%, cu posibilitatea coperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri).
- CUTmax. - 4,5 mp ADC/mpteren

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1110/32987/17.11.2014 eliberat de Primarul Sectorului 4, Bucuresti

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 52/18.12.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 13/21.04.2015

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 41/02.06.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1321327/2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1313365/8082/2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanștilor din România – factura nr. 6294/30.06.2015

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

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUINȚE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=35%; CUT=3,00mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+M+10E

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 HĂTRĂȘCU



Intocmit,
Expert Ing. Victor Manea

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

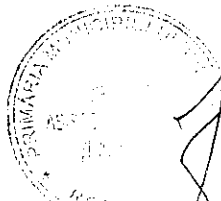
Tel: 021.305.55.00 Int: 1701

http://www.pmb.ro

10 NOV. 2015

Semnătura.....*[Signature]*

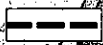

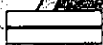

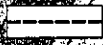

















[Signature]

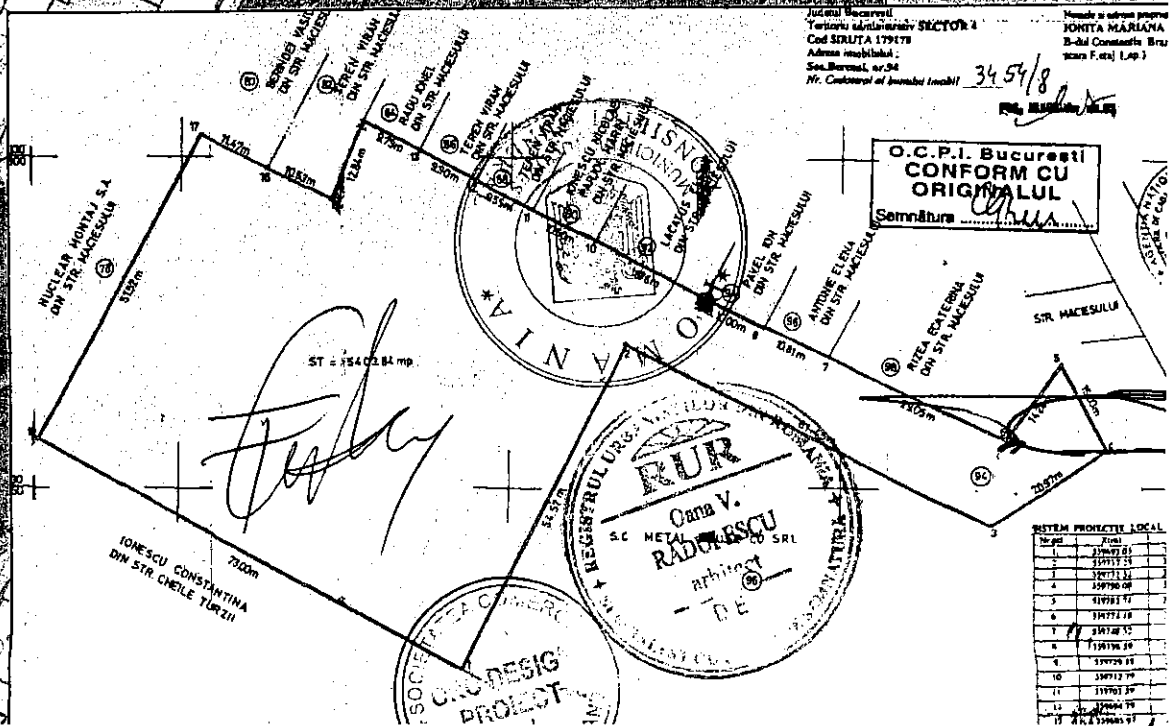
SOS BERGENI NR.94, SECTOR 4, BUCURESTI

PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--------------------|
|  | Limita PUZ |  | Terenuri libere |
|  | Limita zonei studiate |  | Circulatie auto |
|  | Limite de proprietate |  | Circulatie pietona |
|  | Locuinte individuale |  | Statie metrou |
|  | Locuinte colective |  | Galerie metrou |
|  | Birouri / comert / servicii |  | PROPUNERI |
|  | Sanatate |  | Edificabil propus |
|  | Invatamant |  | Acces auto propu |
|  | Industrie / depozitare | | |
|  | Terenuri sport | | |
|  | Spatii verzi | | |

INDICATORI	EXISTENT	PROI
Potential	0	35
Utilizabil	0	3,1
Utilizabil	-	S+P+
Statiun	5404,0 mp	5404



10 NOV. 2015
[Signature]



ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCUREȘTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
IZ NR. 18/09.02.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se afla localizat într-o zonă încadrată conform Planului Urbanistic General al Municipiului București în Unitatea Teritorială de Referință *CB3 – subzona polilor urbani principali*.

Zona în care este amplasat lotul are un în prezent un caracter mixt, însă predomină totuși funcțiunea de locuire de tip individual pe parcela sau colectivă și cea de producție / depozitare. Tendințele de dezvoltare ale zonei analizate s-au axat în principiu pe creșterea regimului de înălțime, a celorlați parametrii urbanistici, dar și pe diversificarea funcțiilor. La limita sud-estică a lotului studiat a fost dezvoltat, în baza unui Plan Urbanistic Zonal, un ansamblul de locuințe colective cu un regim de înălțime de 3S+P+M+20E, care dispune și de o zonă de comerț / servicii cu un regim de înălțime de P+M.

Conform PUZ Construire Canal Cheile Turzii (HCGMB 131 / 27.04.2013), se propune modificarea gabaritului Șoselei Berceni, fiind prevăzute 3 benzi pe sens și locale de 6,00 m în anumite zone.

Acest nou profil al Șoselei Berceni nu va afecta lotul studiat.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului rezidențial în polul urban care se conturează datorită realizării investițiilor anterioare și care a fost propus a se dezvolta în viziunea PUG (UTR CB3);
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, a acceselor carosabile și pietonale către funcțiunea principală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

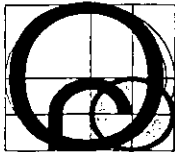
Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului (post trafo, etc).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

Multiplicat 10 NOV, 2015
Semnătura.....



[Handwritten signature]

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 - BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- 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 care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/09.07.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Steren = 5404, 00mp

Deschidere la stradă: 15,00m

Parcela are o forma neregulata, cu zona de acces de aproximativ 12m lațime și o deschidere în zona din spate de 66,8 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirea se va retrage fata de aliniamentul stradal cu minim 55,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

La sud-est: min 4.00 m

La sud-vest: min 4.00 m

La nord-vest: min 4.00 m

La nord-est: min. 4,00 m

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

Se va construi un singur volum.

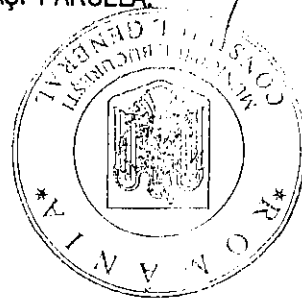
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din șoseaua Berceni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, atât la nivelul solului cât și la subsolul clădirii.

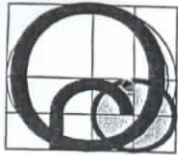
[Handwritten signature]



10 NOV. 2015

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

ORO DESIGN PROIECT
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,
SECTOR 2 – BUCUREȘTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Accesul în parcare subterană se va realiza prin rampe de acces.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de S+P+M+10E (+ 35, 0 m).

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 18/09.07.15...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de rolul social al șoselei Berceni, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cladirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice.
Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va fi de 30% din suprafața totală a incintei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separată cu borduri sau cu garduri vii.
Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioara a proprietății vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m.

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

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

P.O.T. maxim - 35%

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

CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

Multiplicat 10 NOV. 2015
Semnatura *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Intocmit: arh. Oana RADULESCU



7