

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Anexa 1 la HCGMB 236/2015

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 33/10.10.2013
PUZ – STRADA JANDARMERIEI NR. 13, SECTOR 1

Procedura

INIȚIATOR: DOAMNA FLOREA MĂDĂLINA IULIANA
ELABORATOR: SC GRAPH TRONIC XM SRL – URB RUR ADINA GABRIELA POPESCU
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1186207/12.09.2013
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-3673,81mp teren proprietate persoană fizică.
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 1 al Municipiului București.
PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: 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. 232/2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Subzona CB1- subzona serviciilor publice dispersate situate în afara zonelor protejate, având următorii **indicatori urbanistici admiși :**
POTmax. = 50%;
CUTmax. = 2,2 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri;
CUTmax. = 2,4 mpADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri
CERTIFICAT DE URBANISM favorabil nr. 1355/32/J/20878/13.08.2012 eliberat de Primăria Sectorului 1.
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 3/24.01.2013
AVIZ PRELIMINAR NR. 7/05.03.2013

FORMAȘI
PLANUL



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

FUNCȚIUNI AVIZATE: ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU DOTĂRI CONEXE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=2,64 mpADC/mpteren; Rhmax-S+P+3E-4Eretras; Hmax – 18,00

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea 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.*

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz Agenția Regională pentru Protecția Mediului București, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB, Aviz Comisia Tehnică de Circulație-P.M.B., Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România, alte avize conform legislației în vigoare , 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 amplasamentele care au generat PUZ.

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 Olivia Ana

Olivia Ana

Referent
Expert ing. Victor Manca

Victor Manca

Semnătura

[Signature]



Anexa 3 la HCGMB

236/2013

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU TERENUL AFLAT PE STRADA JANDARMERIEI, NR.13 , SECTOR 1,
BUCUREȘTI**

1. PRESCRIȚII GENERALE

Prezentul regulament de urbanism este corelat cu prevederile următoarelor Planuri Urbanistice Generale sau Zonale, aprobate sau în curs de aprobare :

1. PUG – Municipiul București
2. PUZ – str. Jandarmeriei nr. 1-3A, aprobat cu HCGMB nr. 8/28.01.2009
3. PUZ – str. Jandarmeriei nr. 5-9, aprobat cu HCGMB din 17.01. 2008
4. PUZ – aleea Meteorologiei, aprobat cu HCGMB din 17.01. 2008
5. PUZ – Str. Meteorologiei nr. 30, sector, aprobat cu HCGMB nr. 86 din 14.05.2010
6. PUD – Sos. Jandarmeriei nr. 227 – 231, cu Aviz de Urbanism nr. 3/21/01.03.2011
7. PUZ in curs de avizare; Str. Aleea Meteorologiei nr. 26-28 - Ansamblu locuinte individuale S+P... S+P+2E+M

2. DOCUMENTE PE BAZA CĂRORA S-A INTOCMIT DOCUMENTAȚIA

- s-a obținut certificatul de urbanism nr. 1355/32/J/20878 din 13.08.2012

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul intravilan in suprafata de ~~3173.80mp~~ si constructia de pe acesta (magazie) sunt proprietate particulara conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1394/15.04.2004 la BNP " Carmen Marilena Popa" si au fost intabulate cu Incheiere nr. 5230/19.04.2004 emisa la Judecatoria Sector 1. S-a prezentat Nota de Constatare nr. 171595/26.03.2007 emisa de Directia Inspectie conform careia magazia este autodemolata.

Imobilul nu este identificat in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2010.

Terenul se află conform P.U.G. Bucuresti, in subzona **OB1** – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor dispersate;

- POT maxim= 50%
- CUT maxim = 2.2
- Rhmax = P+4E

3.1. Conform acestei subzone utilizarile admise sunt urmatoarele:

- institutii, servicii, comert,
- sedii ale unor companii,
- sedii sociale, depozitare,
- mica productie nepoluanta,
- lacasuri de cult,

Multiplicat

30 DEC. 2015

Semnătura

1



- hoteluri,
- restaurante,
- locuinte etc.

3.2. Utilizări admise cu condiționări:

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu condiția sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

3.3. Utilizări interzise :

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

3.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelat in module avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri;

3.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul străzii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior).

3.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa de regulă in regim izolat
- clădirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latură se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fațada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai

Multiplicat 30 DEC. 2014
 Semnătura
 2

putin de 6.0 metri;

- 3.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
 - distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;
- 3.8. Circulații și accese
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică;
 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.
- 3.9. Staționarea autovehiculelor
- staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra / subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;
 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.
- 3.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- inaltimea maxima admisibila nu va depăși distanța dintre aliniamente (inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu doua fire de circulatie);
- 3.11. Aspectul exterior al clădirilor
- aspectul exterior al clădirilor aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- 3.12. Condiții de echipare edilitară
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
 - în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la

canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

3.13. Spațiile libere și spațiile plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

3.14. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

3.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 50%**

3.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 2.2**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului dar fără a se depăși CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 pentru clădiri cu 3-4 niveluri

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

1. Regulamentu General de Urbanism al Municipiului București aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonanței nr.27/2008- Ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, septembrie 2008.

În conținutul PUZ-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

1. organizarea rețelei stradale-accese pe proprietate
2. modificarea zonificării funcționale a terenului
3. organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane

Multiplicat 3 0 DEC 2015

Semnătura

7

4. indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
5. dezvoltarea infrastructurii edilitare
6. statutul juridic si circulatia terenurilor
7. masuri de protectie a mediului
8. De precizat că din punct de vedere al circulațiilor, în cadrul prezentului studiu în zonă, gabaritele actuale ale străzilor nu se vor păstra. Strada Jandarmeriei isi va largi profilul stradal de la **14.55m** actual (**conform aviz SPU nr. 1111243 /8853 / 08.11.2012**) la **30.00m** (2x8.00m carosabil, 2x5.00m pietonal si 1x4.00 spatiu verde).

In vederea valorificării la maximum a potențialului imobilului aflat in strada Jandarmeriei numarul 13, Sector 1, in baza PUG-ului aprobat prin Hot. CGMB nr. 296/2000 se solicita:

- Studiu de urbanism -PUZ pentru constructia unui Ansamblu Rezidential;

Terenul se afla intr-o zona ce s-a dezvoltat in ultimii ani si al carui caracter rezidential a devenit din ce in ce mai pregnant ca urmare a extinderii orasului.

Terenul studiat are o suprafata totala de 3173.80mp conform Contract Vanzare-Cumparare, autentificat prin Incheierea de Autentificare nr.1394/15.04. 2004.

Propunerea urmareste realizarea unui **ansamblu rezidential cu imobile de locuinte colective** respectand un regim maxim de inaltime de S+P+3E+4Er. Solutia propusa se inscrie in prevederile urmarite de Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.Z. este după cum urmează:

- **Funcțiune = Ansamblu rezidential regim de inaltime S+P+3E+4E;**
- **POT propus= 60%;**
- **CUT propus = 2.64mp ADC/mp teren ;**
- **Se propune Hmax ~ 18,00m,**
- **Suprafata spatiu verde = MINIM 30%**
- **Se vor asigura locuri de parcare conform Ordonantei H.C.G.M.B. nr 66 din 06.04.2004 articolul 5.2, subpunctul 5.2.1.**

Retragerile zonelor edificabile față de aliniament și limitele de proprietate:

- pentru Lot 1 – retragerea fata de limita de proprietate din nord, care are iesire la strada Jandarmeriei: 15.00 m
- pentru toate loturile, retragerea fata de aliniamentul stradal secundar : 3.00m la nivelul parterului. Etajele vor iesi in consola maxim 2.00m fata de parter.
- pentru toate loturile, retragerea fata de limita posteroara a terenului: minim 5.00m
- pentru toate loturile, retragerea fata de limitele laterale de proprietate: minim 3.50m

Totodată, conform reglemenărilor PUG-MB aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 privind subzona **CB1**, **art. 13** cu privire la **spațiile libere și spațiile plantate**, cu privire la subzona **CB1**, precizează următoarele:

- spațiile neconstruite si neocupate de accese și trotuare de garda vor fi

Multiplicat

30 DEC. 2015

Semnătura

înlăbăte și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor publice plantate din proximitate;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- o Se propune ca minim 960mp (30%) să fie utilizat ca spații verzi, plantate.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate



5. CIRCULAȚII

Accesul auto și pietonal în incinta ansamblului rezidențial se vor face printr-un punct situat pe latura nordică a terenului, adiacent Străzii Jandarmeriei. Artera de circulație interioară va fi un drum de categoria a IV-a. Trama străzii propuse va respecta prevederile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Profilul propus este de 7.00m: carosabil 6.00 și un trotuar de 1.00 m.

Datorită faptului că lățimea terenului este redusă, iar circulația s-a propus pe limita de proprietate (mai exact pe cea vestică, care este împărțită de restul proprietăților particulare prin-un gard de beton înalt de cca 2.0m), s-a ales păstrarea unei singure zone pietonale, pe partea zonei cu edificabilul propus.

Pentru obținerea profilului de stradă necesar s-a realizat o convenție între proprietara terenului care a general PUZ-ul (dna. Florea Madalina-Iuliana) și proprietarii Lotului B (dna Dumitru Silvia și dnul Dumitrascu George).

Conform Convenției cu Încheiere de Autentificare nr. 1422 / 29.11.2012 s-a redactat un contract de schimb în formă autentică conform art. 1763 Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009: proprietarii lotului B au dat spre folosință o parte din lotul lor (cca 500mp), conform convenției; cu dreptul de a primi în schimb, din partea dnei Florea Madalina Iuliana, dreptul de proprietate exclusivă, absolută și perpetuă asupra lotului nr. 6 cu număr cadastral 259223.

Acest schimb a fost realizat pentru a putea obține suprafața necesară realizării unei bune circulații carosabile și pietonale în cadrul incintei, de care să beneficieze atât loturile dnei. Florea (Lot1 – Lot5) cât și loturile dnei Dumitru și dnului Dumitrascu, respectiv Lot B și Lot 6 (dobândit prin transfer conf. convenției).

Pentru a fluidiza traficul s-a propus continuarea străzii din cadrul proprietății Jandarmeriei pe proprietatea din str. Meteorologiei nr. 30. Această propunere este susținută de Contractul de vânzare - cumpărare având Încheiere de autentificare nr. 3524 din data de 17.10.2007, conform căruia Cumpărătorul - respectiv actualul proprietar din str. Meteorologiei nr. 30, se obligă să construiască pe toată lungimea a limitei Proprietății Vanzătorului, a unui drum intern în lățime de minimum 6 m.

Propunerea se poate vedea în planșa de Reglementări U05.

Multiplicat

Semnătura ...

30 DEC 2015

6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL – PROTECȚIA PATRIMONIULUI

Proiectarea construcțiilor va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiu geotehnic care va detalia natura terenului și va evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propriu-zise.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, acces către rețeaua de canalizare pluvială
- măsuri de etansare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere

În cadrul spațiului verde cu caracter semipublic se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenți la căldură și frig. (cum ar fi stejar, tei, plop)

7. BILANȚ TERITORIAL

Zona conform PUG București : CB1

Pot max = 50%

CUT max = 2.2

Rhmax = P+4E

POTexistent = 0%

CUTexistent = 0

BILANȚ TERITORIAL FUNCȚIE DE SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI CE A GENERAT PUZ-ul

S teren = 3173.80 mp

S construită = 1118.80 mp = 35.27%

S spații verzi = 1050.00 mp = 33.08%

S parcuri la sol = 478.50 mp = 15.07%

S circulații = 526.50 mp = 16.58%

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELE

POT max propus = 60%

CUT max propus = 2.64

Rhmax = S+P+3E+4r

Hmax=18.00m

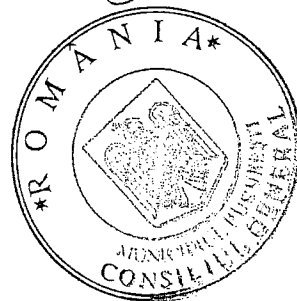
Spațiu verde = min 30%

Multiplicat

30 DEC. 2015

Semnătura

7



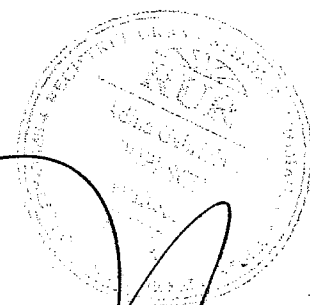
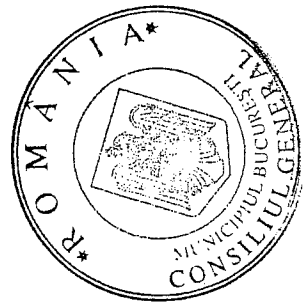
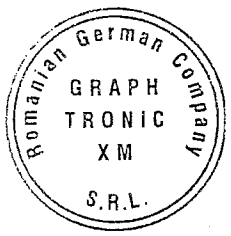
8. ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.

Întocmit,

Popescu
Arh. Radu Popescu
Arh. Sandra Salaytah

Verificat,
Arh. Adina Popescu



[Large signature]

13 Decembrie
FORMA CU
GENERALUL

Multiplicat 3 0 DEC. 2015
Semnătura *[Signature]*