



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA Puz nr. 13-15-17-19... 26/05/2018

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 1/06-03/2014

PUZ – STR. PRINOSULUI NR. 13-15-17-19, SECTOR 4, BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL

INIȚIATOR: DOMNUL STAN CĂLIN SILVIU

ELABORATOR: S.C. DACRA STUDIO SRL – Urb./Arh. DAN TUDOR

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B.- NR. 1216400/05.02.2014

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-2097,76 mp din acte (2316,97mp din măsurători) teren proprietate persoană fizică.

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. 41/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012, zona care face obiectul prezentului studiu, se încadrează în Subzona L1a-subzona locuințelor individuale și colective mici, având următorii indicatori urbanistici admisi :

POTmax.= 45%; CUTmax. = 1,3 mpADC/mp.teren ; Rmaxh = P+2E.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1339/35772/21.11.2011 eliberat de Primăria Sectorului 4, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. nr. 23/21.08.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 13/26.04.2013

AVIZUL DIRECȚIEI PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII NR. 1198/ZP/12.12.2013

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 23/2013

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1186673/11717/2013

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1213585/2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbaștilor din România – factura nr. 5340/17.02.2014.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: MIXTE – ZONĂ DE INTERES ECONOMIC .

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=60%; CUT=3,45 mpADC/mpteren; Rhmax=P+2E – P+7E – P+11E

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

Șef serviciu, Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Referent, Ing. Victor Manea



Aviz Nr. 3 la HC 6193 240/15.12.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1/06.03.14
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. PRINOSULUI nr. 13, nr. 15, nr. 17 si nr. 19

**SECTOR 4
BUCURESTI**



CONFORM CU
ORIGINALUL

Procesverbal

CONTINUT:

- TITLUL I – DISPOZITII GENERALE
- TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

[Large handwritten signature]



30 SEP 2014
[Signature]

4

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. PRINOSULUI nr. 13, nr. 15, nr. 17 si nr. 19

**SECTOR 4
BUCURESTI**

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru **Str. PRINOSULUI nr. 13, nr. 15, nr. 17 si nr. 19** sector 4, Bucuresti sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil actualizat
- Planurile cadastrale intocmite de cadastrist Sabau Mircea.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 4, Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19, ce are o suprafata totala de **2097,76 mp** conform actelor de proprietate si **2316,97 mp** conform masuratorilor cadastrale, facand referire si la teritoriile invecinate.

Terenul din **Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19**, este proprietatea lui **STAN CATALIN SILVIU** casatorit cu **STAN DANIELA** conform acte de proprietate

- la **NORD** – imobil proprietate privata;
- la **EST** – str. Prinosului, domeniu public;
- la **SUD** – imobil proprietate privata;
- la **VEST** - Casa Memoriala Tudor Arghezi.

TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Conform Avizului de mediu nr. 13441/23/22.08.2013 Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Suprafata de spatii verzi, in suprafata totala de 489,43mp (21%) pe teren natural si 10% pe terase, va fi amenajata si intretinuta.

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

Conform Avizului Directiei de Cultura a Municipiului Bucuresti amplasamentul se afla in zona de protectie a monumentului istoric 'Casa Tudor Arghezi' din str. Mățisor, nr.26, avand codul B-II-m-B-19174.

CONFORM CU
ORIGINALUL

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în constructii
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protectiei mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 124/1995 - privind apararea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sanatatiei 536/1997 - privind norme de igiena
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antisismicaa constructiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor

Terenurile invecinate sunt libere de constructii, astfel incat amenajarea terenului reglementat nu afecteaza cladirile invecinate.

6. Reguli de amplasare si utilizari admise

- institutii, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- locuințe cu partiu

Imobilul din Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19, va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim și anume:

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 1106.03.14...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 3,45 mp ADC/mp teren

In zona sudica a terenului se afla o zona de locuinte cu Regim de inaltime P+2, astfel se impun urmatoarele regimuri de inaltime in cadrul terenului reglementat, in functie de retragerea fata de zona sus mentionata:

- R.H. max=P+3 -19m de la limita de SV
- R.H. max=P+7-19-48m de la limita SV
- R.H. max=P+11 -48-67m de la limita SV

BILANT TERITORIAL		
FUNCTIUNI	MP	%
Constructii	1390,18	60
Spatii verzi	463,39	20
Platforme	463,39	20
TOTAL	2316,97	100



CONFORM CU ORIGINALUL

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a pacariilor

Se propune o circulatie care sa asigure legatura intre strada Prinosului si Calea Vacaresti, pe latura estica a terenului. Se sugereaza un sens unic dinspre teren catre Calea Vacaresti, pentru a evita un trafic intens in zona.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006. și se dispun în construcții supraterane
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

In cazul lotizarilor noi se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,00 mp.

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului; suprafețele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru funcționarea investiției.

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unitati si subunitati functionale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal PUZ "Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19", se vor realiza **construcții definitive cu funcțiune mixta și regim de înălțime maxim PARTER + 11 ETAJE.**

Elemente de compozitie urbana, care au stat la baza modificării NTR-ului din L1a in M2 sunt:

A) Situl studiat se afla la intersectia dintre două elemente importante de compozitie urbana: Calea Vacaresti si cornisa parcului Tineretului.

B) Zona nu are o textura urbana clar definita. Situl se afla la intersectia dintre 4 texturi urbane :

1. Zona Blocurilor socialiste care definesc fronturile Căii Vacaresti -ce formeaza un front ritmat, prin repetitia unor volume construite asemanatoare.
2. Zona locuintelor tip (locuinte contruite pentru salariatii de la inchisoarea Vacaresti) relativ noi 1950 ---- Constructii ritmate, amplasate pe cornisa nu sunt percepute de pe Calea Vacaresti fiind ascunse de vegetatie inalta.
3. Zona tesutului traditional, aflata in estul terenului ---- zona rezidentiala traditionala, caracterizata prin diversitate tipologica si a limbajului arhitectural si cu un regim de inaltime mic, de P-P+2; Cuprinde si casa memoriala Tudor Arghezi.
4. Zona in dezvoltare ---- Constructii inalte dezvoltate pe terenuri cu forme organice rezultate din conservarea si refacerea unui parcelar vechi.

C) Situatia propusa

Cladirile inalte de pe strada Pridvorului la numarul 62, nu pun in evidenta cornisa parcului, fiind construite la baza acestea.
Cladirile propuse pun in evidenta declivitatea terenului, aducand elementul natural in compozitia urbanistica a zonei, Tot odata diferenta de regim de inaltime propusa de la P+2 la P+11 face legatura cu tesutul traditional existent in partetea N-Vestica a terenului

TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Pe terenul din Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19, teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent constructii.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv în imobilul din Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor clădiri cu regim de înălțime maxim **Parter + 11 Etaje** cu funcțiune mixta (zona de interes economic).

Viitoarele constructii din Str. Prinosului nr.13, nr.15, nr.17 si nr.19, imobil cu o suprafata totala de **2097,76 mp** conform actelor de proprietate si **2316,97 mp** conform masuratorilor cadastrale, se va inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 6 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)** astfel:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 3,45 mp ADC/mp teren

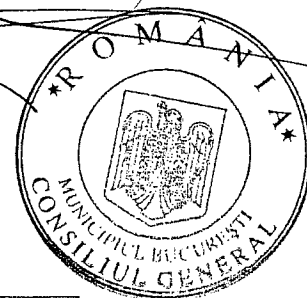
Regim de inaltime:

- R.H. max=P+3 -19m de la limita de SV

-R.H. max=P+7-19-48m de la limita SV

-R.H. max=P+11 -48-67m de la limita SV

CONFORM CU ORIGINALUL



BILANT TERITORIAL		
FUNCTIUNI	MP	%
Constructii	1390,18	60
Spatii verzi	463,39	20
Platforme	463,39	20
TOTAL	2316,97	100

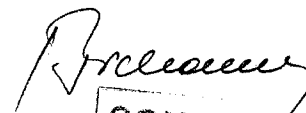
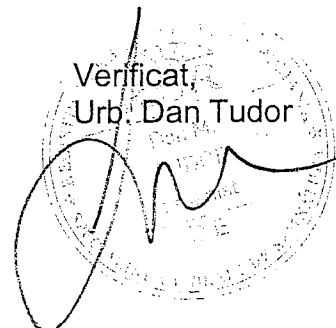
Retrageri:

- retragere min. 3 ml pe limita NORD – imobil proprietate privata;
- retragere min. 3 ml pe limita SUD – imobil proprietate privata;
- retragere min. 2.5 ml fata de limita VEST- Casa Memoriala Tudor Arghezi;
- pe aliniamentul strazii pe latura de EST

Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu



Verificat,
Urb. Dan Tudor



CONFORM CU
ORIGINALUL