

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Auexa nr. 1 la HCGMB
nr. 246/2015

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 10/03.04.2015
PUZ - STR. SĂVINEȘTI NR. 2-4-4A, SECTOR 4



INIȚIATOR: PERSOANĂ JURIDICĂ

ELABORATOR: SC ARHIMAGE SRL - URB RUR ADRIANA UDREA

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1317005/16.03.2015

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: Stotală - 6452,18 mp, din care S-1252,00 mp teren propus pentru concesionare, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE:

Conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 247/7544/26.03.2014 eliberat de Primarul Sectorului 4, București, 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 L4a - subzonă destinată locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

POTmax - 20%; CUTmax - 1,4 mp. ADC / mp. teren

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 247/7544/26.03.2014 eliberat de Primarul Sectorului 4, București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 39/21.08.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 38/28.09.2014

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE - nr. 4/10.02.2015

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1289972/18449/12.02.2015

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1279482/31.10.2014

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România - Factura nr. 5908/17.12.2014



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

FUNCȚIUNI AVIZATE: MAGAZIN RETAIL, AMENAJARE INCINTĂ (PARCĂRI, ALEI, ACCESE), CONCESIONARE TEREN.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=40%; CUT=1,4 mpADC/mpteren; Rhmax=P+1E - Hmax - 10,00m.

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), ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

* La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1730/21.09.2006.

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

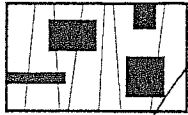
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
Urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Intocmit,
Expert Ing. Victor Manea



B



ARHIMAGE

Strada Temisana 20, Bucuresti 1,
Tel./Fax.: +40 21 311 78 06,
Email: arhimage@arhimage.ro

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

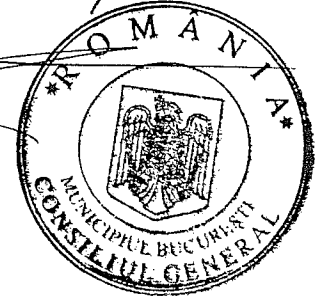
AVIZ NR. 10/03.04.15

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

*Auexa Nr. 3 la HCGMB
Nr. 246/2015*

PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. SAVINESTI NR. 2, 4, 4A
Sector 4, BUCURESTI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



SECTIUNEA I : GENERALITATI

I.1. CADRUL LEGAL

Prezenta documentatie urbanistica se intocmeste in baza:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, cu modificarile si completarile ulterioare;

P.U.Z.- ul a fost elaborat in baza Certificatului de urbanism nr. 247/ 7544 din 26.03.2014, emis de Primaria sectorului 4, Bucuresti, a Avizului de oportunitate nr. 39/21.08.2014 si a Avizului Preliminar nr. 38/25.09.2014, emise de Directia Generala de Dezvoltare Urbana a Primariei Municipiului Bucuresti.

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti, cu Regulamentul general de Urbanism aferent, aprobat prin HCGMB nr.269/2000 si prelungit prin HCGMB nr.232/2012.
- suport topo-cadastral realizat in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 1970, vizat de O.C.P.I.

30 DEC. 15

5

- avizele detinatorilor de echipamente edilitare ale capitalei;
- acte de proprietate ale initiatorului PUZ.

Prezentul regulament este aplicabil pentru parcela care a generat P.U.Z. conform prevederilor PUG pentru terenuri situate in zona M.

SECTIUNEA II : UTILIZARE FUNCTIONALA

II.2. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Activitati comerciale , inclusiv alimentatie publica;
- Birouri, servicii personale

II.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

III.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul studiat are o forma neregulata si este rezultatul comasarii mai multor terenuri:

Lot Savinesti nr. 2: S teren = 4724mp

Lot Savinesti nr. 4: S teren = 264.72mp

Lot Savinesti nr. 4A: S teren = 211.46mp

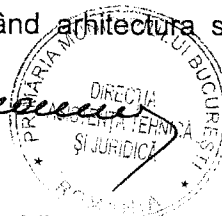
, precum si a unor terenuri concesionate, in suprafata totala de 1252mp.

Din aceasta suprafata, o suprafata de 195.15mp este afectata de supralargirea Sos. Oltenitei, cf. P.U.Z. Cheile Turzii, aprobat cu HCGMB NR. 131/27.04.2013. Aceasta suprafata se va concesiona fara solicitarea vreunei despagubiri de catre beneficiar la executarea efectiva a acestei supralargiri.

S totala teren 6452.18mp

III.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Din cauza formei neregulate si a amplasarii neconventionale fata de aliniamentul stradal a parcelei studiate, nu se prevad retrageri impuse fata de aliniament.





III. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc urmatoarele retrageri:

- min. 3.00m fata de limita nord;
- min. 3.00m fata de limita est;
- min. 12.00m fata de limita sud;

III.7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m.

III.8 CIRCULATII SI ACCESE

Sunt propuse 2 accese carosabile si pietonale, unul din sos. Oltenitei si unul din str. Savinesti (prin adaptarea celui existent).

III.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru functiunea propusa – spatiu comercial – sunt asigurate 105 locuri de parcare, din care 4 locuri pentru persoane cu nevoi speciale.

Stationarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare.

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spatiilor publice.

III.10 ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

REGIM DE ÎNĂLTIME: PARTER ÎNALT + 1 partial (inclus în volumul înalt al parterului)

H streasina: 5.40m

Hmax coama 10.00m

Accente de înălțime propuse - totem/ unipol Hmax = 20m

III.11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerentă cu arterele principale;

III.12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

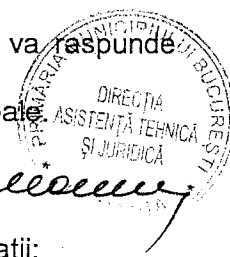
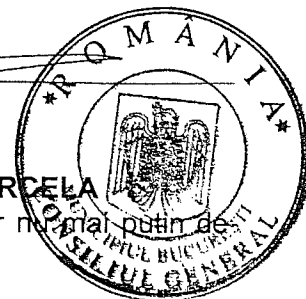
III.13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se amenajează o suprafață de 713 mp de spații verzi, precum și aliniamente de vegetație înaltă – 1 pom la 4 locuri parcare.

III.14 - ÎMPREJMUIRI

Având în vedere funcțiunea comercială, împrejuririle către domeniul public sunt parțiale, în funcție de accesibilitatea terenului.

Către proprietățile private învecinate, împrejurirea va fi opacă și va avea minim 2.00m înălțime.



30 DEC. 2015

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/03.04.15
VIZAT SPRE NESCINDARE



Strada Temisana 20, Bucuresti 1. Tel./Fax.: +40 21 311 78 06, Email: arhimage@arhimage.ro



SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

IV.15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

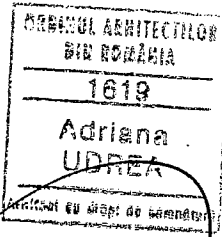
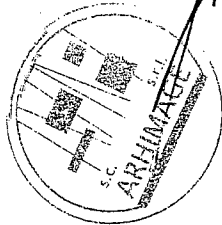
POT maxim = 40%

IV.16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,4

Prileac

Intocmit,
Arh. Adriana UDREA
S.C. ARHIMAGE S.R.L.



[Large handwritten signature]

30 DEC. 2015
[Signature]

[Small handwritten mark]