

Annexa 1 la HCGMB 226/2011
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ DE URBANISM nr. 7/19.07.2012

PUZ – STR. DRUMUL STEGARULUI-STR. DRUMUL PISCU NOU, SECTOR 1

BENEFICIARI: D-LOR TARAZE CRISTIAN; TARAZE ILEANA OANA; TARAZE OANA MĂDĂLINA; SUSNEA EMIL CONSTANTIN; JIANU GABRIELA; CRĂCIUN OCTAVIAN REMUS; MANOLE EMILIA ROXANA

ELABORATOR: S.C. ASTRAGAL SRL – Urb./Arh. Oana Rădulescu
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B.- 1090092/27.06.2012.

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S-18870,00 mp suprafață care a generat PUZ, proprietăți persoane fizice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în sectorul 1.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform PUG-M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul se încadrează în Subzona L1c - subzonă destinată locuințelor individuale și colective mici.

INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

POT_{max}=45%; CUT_{max}=1,3 mp ADC/mp teren; RH_{max}=P+2E.

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. nr. 1667/162/S/30945/31.10.2011 eliberat de Primaria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 5/02.02.2012.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 6/25.04.2012.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI. Decizia nr. 7957/22/2012;

MINISTERUL MEDIULUI ȘI PĂDURILOR-Inspectoratul Teritorial de Regim Silvic și de Vânătoare București : Aviz nr. 2805/2012.

COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1069054/2012;

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1058940/1209/2012;

Extrase de Carte Funciară pentru amplasamentele care au generat PUZ (în conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B).

Declarația Notarială autenticată cu nr. 1108/2012 de Biroul Notarului Public Maria Gabura din care rezultă că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B, și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate a acestora. (în conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B).

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

FUNȚIUNE AVIZATĂ: ANSAMBLU REZIDENȚIAL.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R.L1 : POT_{max}=50% ; CUT_{max}=2,0mp ACD/mp teren; RH_{max}=P+3E-4Eretras – pentru parcelele cu suprafață minimă > 1000,00mp.
U.T.R.L2 : POT_{max}=45% ; CUT_{max}=1,3mp ACD/mp teren; RH_{max}=P+2E-3Eretras – pentru parcelele cu suprafață minimă < 1000,00mp.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completări ulterioare, și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism.

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.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

fuatu



Referent,
ing. Victor Manea

Red. 4ex./05.07.20

Semnătura *30/07/2012*



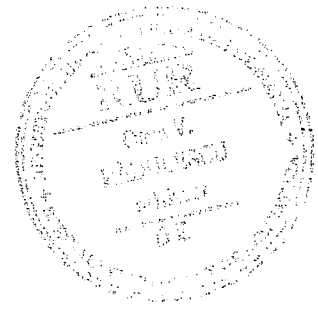
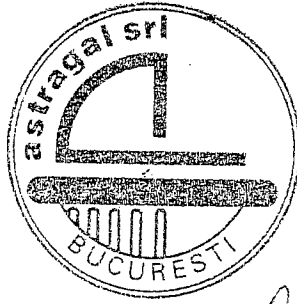
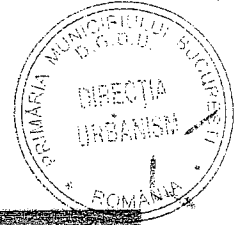
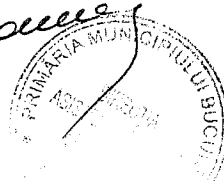
ANEXA 3 CA 11-0 /



astragal sri

STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1 - BUCURESTI
R.C. J40/8232/2003 C.F. 15521929

Prelevarii



SEF PROIECT: arh. Oana RADULESCU

[Signature]

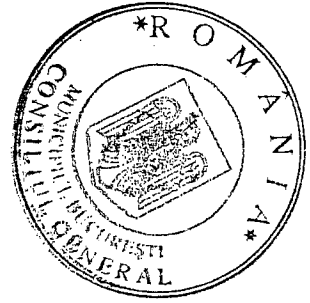
PROIECTAT: urb. Alexandru STROIE

[Signature]

VERIFICAT: arh. Gilda CIOBOTARASU

[Signature]

[Large signature]



Multiplicat 30 Dec. 2015
Semnătura... *[Signature]*

4



Riceleasa
PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ - DRUMUL STEGARULUI SI DRUMUL PISCU NOU, BUCURESTI
[PUZ - P 221/ 2011]

DENUMIRE PROIECT

Ansamblu rezidential
Drumul Stegarului - Drumul Piscu Nou
Drumul Stegarului si Drumul Piscu Nou,
SECTOR 1, BUCURESTI

PROIECT NR.

P 221/ 2011

BENEFICIAR

TARAZE CRISTIAN
TARAZE ILEANA OANA
TARAZE OANA MADALINA
SUSNEA EMIL CONSTANTIN
JIANU GABRIELA
CRACIUN OCTAVIAN REMUS
MANOLE EMILIA ROXANA

PROIECTANT

ASTRAGAL S.R.L.
STRADA TRANSILVANIEI , NR. 35,
SECTOR 1, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/8232/2003, CIF RO 15521929

SPECIALITATE

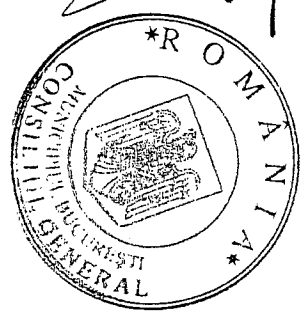
URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

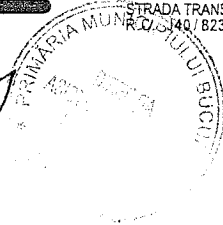
DATA

OCTOMBRIE 2011



Multiplicat 30 DEC. 2011
Semnatura

I. Fredeanu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Prezenta documentatie de urbanism la nivel de PUZ nu propune schimbarea caracterului functional al zonei (inclus in cadrul PUZ ZONA DE NORD), aceasta fiind propusa a fi incadrata in continuare in **U.T.R.-ul de tip L3a** ca urmare a dezvoltarii caracterului rezidential al zonei.

Prin prezentul PUZ s-a urmărit:

- o buna accesibilitate in incinta lotului studiat;
- schimbarea caracterului functional al terenului prin propunerea unei functiuni compatibile cu vecinatatile raspunzand astfel nevoilor acestora;
- exploatarea coerenta a terenului din zona studiată;
- adaptarea prevederilor reglementărilor specifice noilor funcțiuni (la nivel de RLU, cu cele ale PUG urmărindu-se încadrarea lor în acesta).

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

Multiplicat 30.05.2019
Semnătura *[Signature]*



astragal srl

STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1 - BUCURESTI
R.C. J40/8232/2003

C.F. 15521829



Conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

În conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



Multiplicat 30 DEC. 2015

Semnătura


SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L2**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

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

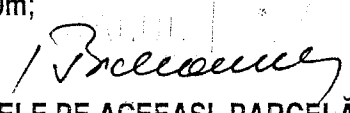
Cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin **3,0m**;

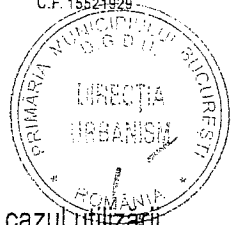
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Multiplicat 30 Dec. 2019
 Semnătura 



**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00** metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la **45** grade.
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10-m.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** mp, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,20m** și minim **1.50m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de **2.20m**, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

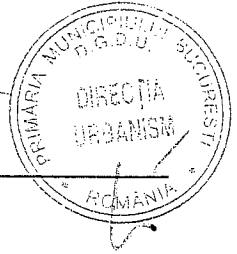
Multiplicat 3 0 DEC 2015
Semnătura





astragal sri

STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1 - BUCURESTI
R.C. J40 / B232 / 2003 C.F. 15521929



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

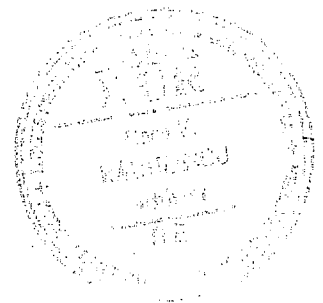
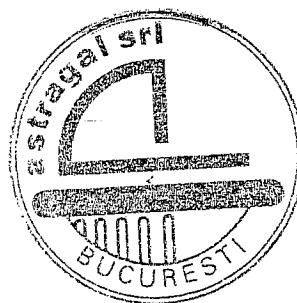
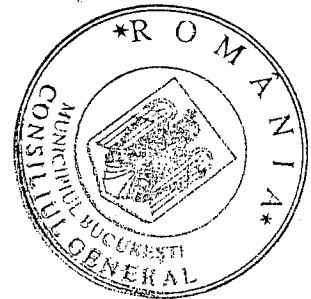
POT maxim = 45% pentru parcele <1000mp
POT maxim = 50% pentru parcele >1000mp

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

CUT maxim = 1.3 mp. ADC/mp. Teren - pentru parcele <1000mp
CUT maxim = 2.0 mp. ADC/mp. Teren - pentru parcele >1000mp

ARTICOLUL 17 - REGIM MAXIM DE INALTIME (RMH).

R.m.h. (maxim) = $P + 2E + 3R$ - pentru parcele <1000mp
R.m.h. (maxim) = $P + 3E + 4R$ - pentru parcele >1000mp



Breleanu

Intocmit: arh. Oana Radulescu

Radulescu

Multiplicat 3 0 DEC. 2019

Semnătura.....



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ - DRUMUL STEGARULUI SI DRUMUL PISCU NOU, BUCURESTI
[PUZ - P 221/ 2011]

DENUMIRE PROIECT **Ansamblu rezidential**
Drumul Stegarului - Drumul Piscu Nou
Drumul Stegarului si Drumul Piscu Nou,
SECTOR 1, BUCURESTI

PROIECT NR. **P 221/ 2011**

BENEFICIAR **TARAZE CRISTIAN**
TARAZE ILEANA OANA
TARAZE OANA MADALINA
SUSNEA EMIL CONSTANTIN
JIANU GABRIELA
CRACIUN OCTAVIAN REMUS
MANOLE EMILIA ROXANA



PROIECTANT **ASTRAGAL S.R.L.**
STRADA TRANSILVANIEI , NR. 35,
SECTOR 1, BUCURESTI
TEL / FAX 031 805 46 47
J40/8232/2003, CIF RO 15521929

SPECIALITATE **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA **OCTOMBRIE 2011**

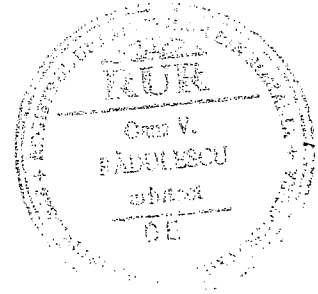
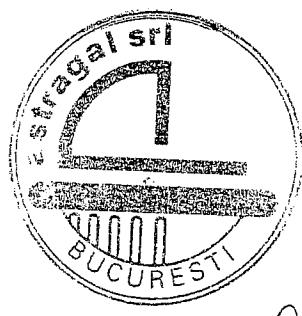


Multiplicat **30 DEC. 2011**
Semnatura

Anexa 3 la HC 617/24.12/2013

astragal srl

STRADA TRANSILVANIEI NR. 35, SECTOR 1 - BUCURESTI
R.C. J40/B232/2003 C.F. 15521929



SEF PROIECT: arh. Oana RADULESCU

PROIECTAT: urb. Alexandru STROIE



VERIFICAT: arh. Gilda CIOBOTARASU



Multiplicat 30 DEC. 2015
Semnatura