

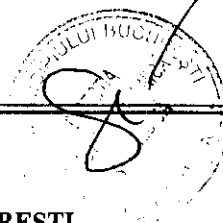


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism



AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 01/06.01.2016
PUZ – INTR. GĂEȘTI NR. 6, SECTOR 5, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : PERSOANĂ FIZICĂ

ELABORATOR: SC EBONY 94 IMPEX SRL – URB RUR DINU CIVIDINO

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1372917/09.11.2015 și nr. 1383998/18.12.2015

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. 232/19.12.2012) amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, se încadrează în ZONA L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT max =45%; CUTmax=1,3 mp ADC./ mp. teren; Rmaxh-P+2E – Hmax-10,00m, admițându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Având în vedere:

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 18/15.04.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE – nr. 101/18.12.2015;

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1309326/23.02.2015;

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1287097/17448/08.12.2014347246/16831/31.07.2015

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – factura nr. 6370/12.08.2015

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

FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT=28%; CUT=0,82 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+1E+Ms – Hmax-7,00m

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.

EMITEREA AUTORIZAȚIE DE CONSTRUCȚIE SE VA FACE CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE DIN HOTĂRĂREA DE GUVERN NR. 525/27.06.1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE:

“ART. 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

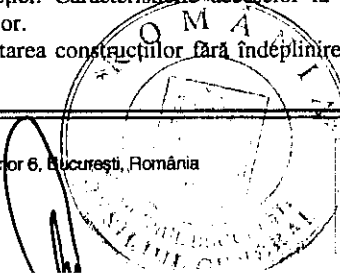
(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.”

“ART. 25

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.



(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.”

“ART. 26

Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.”

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.

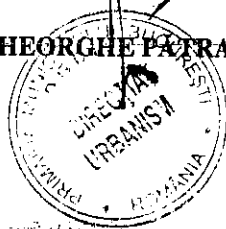
În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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 PATRAȘCU





Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea

PUZ

Plan urbanistic zonal

Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6
(fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)
Construire imobile locuire S+P+1(Ms)
beneficiar: Vasile Victoria

 zona studiata:
 terenul care a generat PUZ
 (S=1600.00mp)
 + drum servitute (117.50mp)

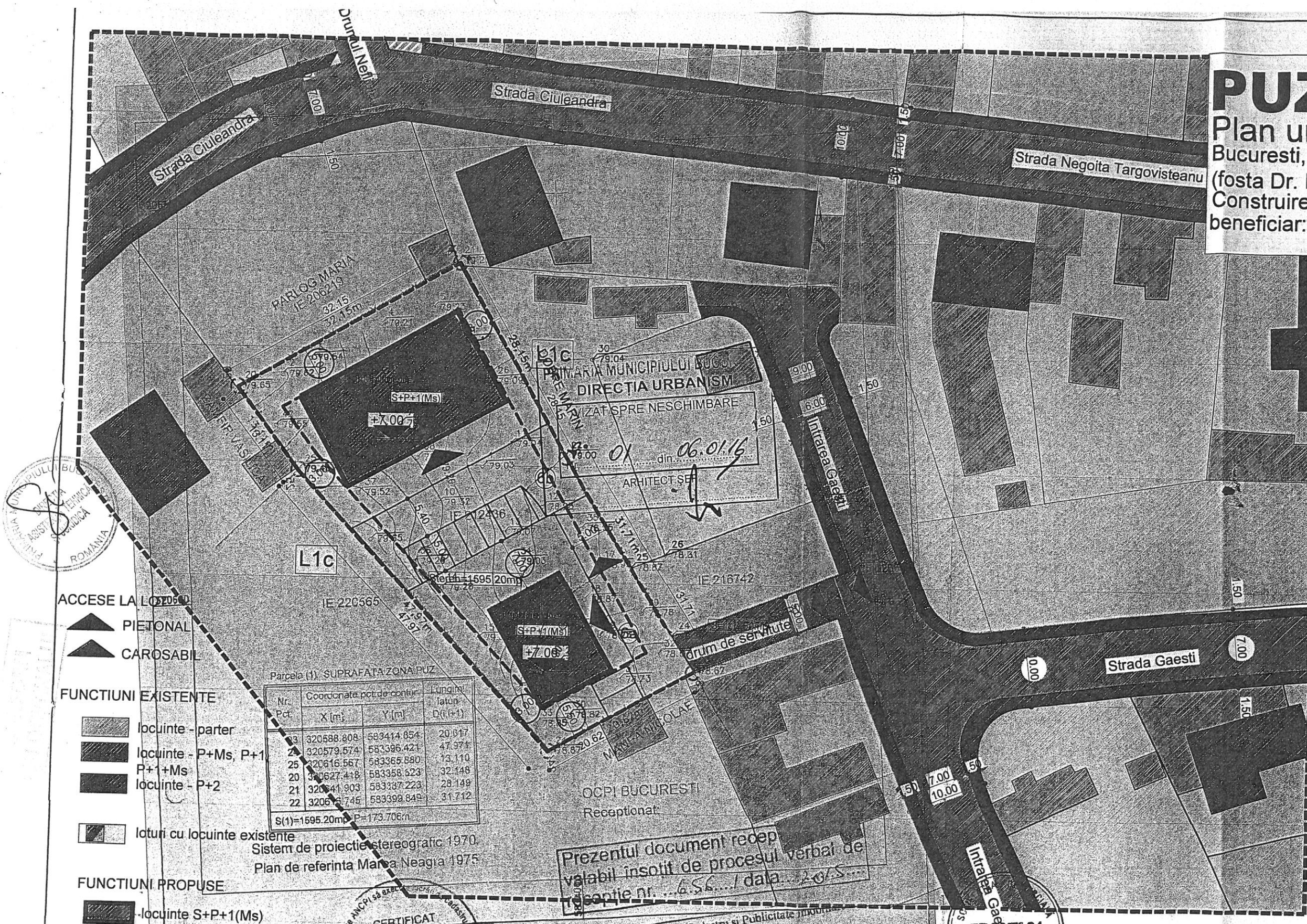


L1c - locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile reconstruite

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Pentru terenul care a generat PUZ:

S teren = 1600.00mp
 Sc = 435.00mpmp
 Sd = 1305.00mp
 POT propus = 28%
 POT maxim = 45%
 CUT propus = 0.82
 CUT maxim = 0.9
 RH propus = S+P+1E(Ms)
 H maxim = 7.00m - la cornisa, de la cota +/-0.00
 S spatii verzi = min 30% din S teren
 = min 480.00mp
 9 locuri de parcare supraterran:
 propuse pentru C1 si C2








ACCES LA LOT




▲ PIETONAL

▲ CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE

-  locuinte - parter
-  locuinte - P+Ms, P+1
-  P+1+Ms
-  locuinte - P+2
-  loturi cu locuinte existente

FUNCTIUNI PROPUSE

-  locuinte S+P+1(Ms)
-  pietonal
-  carosabil

Prezentul document recep
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 656... / data: 2015...

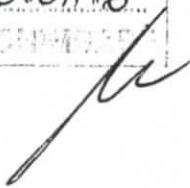
EXECUTANT: ing. MIRCEA CUCULEANU Autorizatie: Seria RO-MB-F Nr. 0226		Obiectul lucrarii: VĂDUVA DRAGOS PETRU "Documentatie pentru receptia suprafetii topografice a PUZ"	
BENEFICIAR: VASILE VICTORIA VASILE STEFAN		Scara: 1:500	Titlu planșei: "PLAN TOPOGRAFIC"
RETRAGERI IMPUSE, DE LA LIMITA TERENULUI		S spatii verzi, dale, trotuare	765.00
		S carosabil	400.00
		S drum servitute	117.50
		S teren	1600.00
		S total	2162.50



INALTIME MAXIMA LA CORNISA

EBONY '94 IMPEX S.R.L. J40/16199/1994 str. Ritmului nr. 4, sect.2, Bucuresti, tel/fax 021 250 39 91		Beneficiar: Vasile Victoria	Pr.Nr. 95/2014
SEF PROIECT	arch. DINU CIVIDINO	PLAN URBANISTIC ZONAL Construire imobile locuire S+P+1(Ms) Bucuresti, sector 5, intr. Gaesti nr. 6 (fosta Dr. Nefliului nr. 23-25)	FAZA PUZ
PROIECTAT	arch. DINU CIVIDINO	PLAN REGLEMENTARI	PL. NR. A 5
DESENAT	arch.ing. DIANA CIVIDINO	DATA 10.2015	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 01/06.01.16
SECRETAR GENERAL



CONSTRUCȚII
CU ORIGINAR



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M),
STR. INTRAREA GAESTI NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEPTULUI NR. 23-25),
SECTORUL 5, BUCUREȘTI**





01/06.01.16

**REGULEMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBILE LOCUIRE S+P+1E (M), STR. INTRAREA GAESTI
NR. 6 (FOSTA DRUMUL NEFLIULUI NR. 23-25), SECTORUL 5, BUCURESTI.**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului din str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Nefliului nr. 23 – 25), sectorul 5, proprietate privata situata in intravilanul municipiului Bucuresti, in subzona L1c – locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Documentatia tehnica de urbanism in faza P.U.Z. , a fost intocmita cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanismului :

- Legea 350/ 2002 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Civil

a Continutului – cadru al documentatiilor de urbanism – P.U.Z.

a cerintelor Certificatului de Urbanism nr. 999 – G / 14.11.2014, eliberat de catre Primaria sectorului 5, Bucuresti

si cu urmarirea incadrarii in prevederile P.U.G.- ului municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/ 2000 – prelungit si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G., care nu se modifica prin prezenta documentatie de urbanism.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul declarat al obtinerii Autorizatiei de Construire de catre beneficiar, avand in vedere oportunitatea investitiei pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, str. Intrarea Gaesti nr. 6 (fosta Drumul Nefliului nr. 23 – 25) , sector 5, conform actului de proprietate autentificat sub nr. 1097/ 05.07.2000, nr. Cadastral 212436, CF 47104, in suprafata de 1600,00 mp.

Deasemeni, exista un contract pentru crearea unui drept de servitute autentificat sub nr. 1822/ 24.10.2000.

Dreptul de proprietate este oficializat prin incheierea de intabulare nr. 879683 / 21.06.2007.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitat dupa cum urmeaza :



DIRECTIA DE PROIECTARE
REGULAMENTAR SI TEHNIC
AVIZ NR. 01/06.01.16
VIZAT SPRE NECONSTRUCIE

- la Nord – Parlog Marioara
- la Est – Dobre Marin si Dobre Ana
- la Sud – Manea Nicolae
- la Vest – Badea Ion

CORP 21-1-1
CU OBLIGATORII



2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Nu se impun norme speciale in afara celor prezentate si prevazute de Agentia de Protectie a Mediului Bucuresti.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI PASTRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Nu se impun reguli speciale in afara celor stabilite de programul de urmarire a calitatii in constructii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Bucuresti, fiind in suprafata totala de 1600,00 mp.

Se propune realizarea unor constructii de locuire S+P+1E (M), individuale – C1 si – C2.

Constructia C1 – va fi retrasa la 3,00 m fata de limita de est, la 5,50m fata de limita de sud, la 7,00m fata de limita nordica si la 3,00 – 6,00m fata de limita de vest.

Constructia C2 – va fi retrasa la 5,00 m fata de limita nordica, 3,00m fata de limitele de proprietate, de la est si vest, si la 5,00m fata de limita sudica.

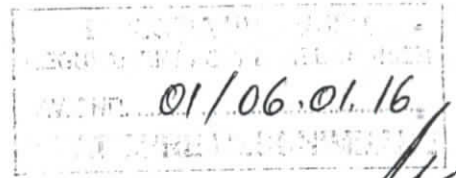
Ambele constructii se amplaseaza in regim izolat, retragerile respectand parcelarul impus de R.L.U. al P.U.G. al Municipiului Bucuresti.

Cladirile propuse nu inflenteaza in niciun fel proprietatile vecine, deoarece acestea au constructiile existente la departare fata de limitele de proprietate sa nu exista constructii pe loturile vecine.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Artera de circulatie principala in zona este str. Intrarea Gaesti, strada cu un singur fir de circulatie pe sens, avand latimea de 6,00m si trotuarele de 1,50m (profil stradal 9,00 m).





Nu intra in etapa de modernizare a orasului aceasta strada conform P.U.G.- ului Municipiului Bucuresti , vezi avizul Comisiei Tehnice de Circulatie a PMB nr. 17448/ Nov2765/ 08.12.2014.

Se va asigura posibilitatea intoarcerii autoturismelor la finalul carosabilului, tinand cont de faptul ca nu se poate executa strapungerea spre str. Ciuleandra, datorita faptului ca exista o constructie S+P+2E, construita recent, ce impiedica prin natura juridica si economica, realizarea acestui acces.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Prin zona trec retele de distributie pentru :

- alimentarea cu apa potabila ;
- alimentare cu energie electrica;
- alimentare cu gaze naturale;

Constructiile vor fi bransate la toate retelele existente.

Apele uzate vor fi colectate catre reseaua de canalizare stradala existenta.

Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizarea verticala la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelei publice, la un bazain de retentie situat in incinta proprie – daca este cazul.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCTII.

Nu este cazul unor reglementari privind forma si dimensiunile terenului.

Terenul studiat este construibil in conditiile reglementate prin prezenta documentatie tehnica de urbanism in faza P.U.Z.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

In conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Bucuresti, spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea rezultata, din studiu.

Nu exista arbori de referinta pe teren, ce pot fi pastrati. Exista flora spontana, neingrijita, formata din 3 arbusti si vegetatie joasa.

Spatiile libere vizibile spre caile de comunicatie , caile publice, si de acces la incinte vor fi tratate ca gradini de fatada.

Imprejmuirea terenului se va face cu gard inalt de 1,80m inaltime la calea de acces, cu soclu opac de max. 0,60m inaltime si dublata cu un gard viu si de max. 2,20m inaltime pentru celelalte laturi, opaca, cu posibilitatea de completare (semi)transparenta de cca.



01/06.01.16

50cm inaltime executata din plasa, grilaj metalic sau placi de policarbonat (hmax. = 2,70m)

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

Funciunile propuse se incadreaza in prevederile Planului de Urbanism General al Municipiului Bucuresti, referitoare la subzona L1c - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau in enclavele neconstruite. Ele fiind locuinte, corpurile C1 si C2 – au locurile de parcare asigurate in incintele proprii, respectand HCGMB nr. 66/ 2006, rezultand 2 locuri de parcare pentru C1 si 7 locuri de parcare pentru C2.

3.2. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

Nu este cazul unor prevederi speciale - parcarea si amenajarile spatiilor verzi fiind realizate in incinta proprie.

3.3. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

P.U.Z.-ul elaborat contine o singura U.T.R. (Unitate Teritoriala de Referinta), delimitata prin limitele de proprietate ale imobilului. Asupra acestei unitati teritoriale se rasfrang prevederile prezentului regulament in vederea realizarii locuintei unifamiliale S + P + 1E (M) – corp C1 si a celeilalte locuinte S + P + 1E (M) – corp C2. Regimul maxim de inaltime propus este de 7 ,00m – la cornisa

Indicatorii urbanistici maxim stabiliti pentru amplasamentul studiat sunt :

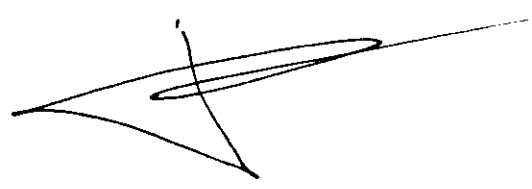
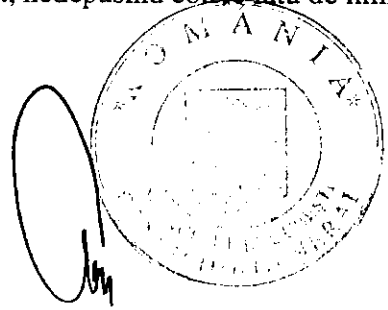
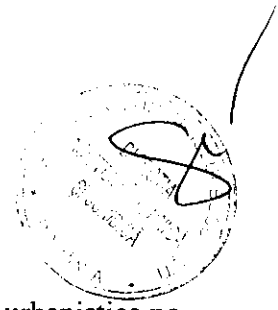
POT propus = 28%
POT max. = 45%

CUT propus = 0,82
CUT max. = 0,9

Rhmax. = 7,00 m – la cornisa – de la cota ± 0,00

S sp. verzi = min. 30% din teren = min. 480,00 mp

Aliniamentul propus pentru cele doua constructii respecta organizarea urbanistica pe amplasament, nedepasind cotele fata de limitele de proprietate.



01/06.01.16

Se recomanda folosirea unor finisaje adecvate, pe cat posibil naturale si de calitate. Se recomanda evitarea contrastelor cromatice sau a unor materiale ce reflecta lumina, in cazul finisajelor exterioare.

In interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare pentru autoturisme, iar prin servitutea creata se va realiza un acces corespunzator , civilizat , spre imobilele de locuire C1 si C2, propuse.

Intocmit,

Arhitect Dinu Cividino

