



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM
CU ORIGINALUL



AVIZ ARHITECT SEF nr. 13/02-06.2015
PUZ - STR. IZBICENI NR. 102F, SECTOR 1

INIȚIATOR: PERSOANĂ FIZICĂ

ELABORATOR: SC SILPA N 2000 SRL - URB RUR ALEXANDRA BOGDAN

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1292610/17.12.2014; 1309896/20.02.2015; nr. 1316431/13.03.2015; nr. 1313663/04.03.2015; nr. 1333119/19.05.2015

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S - 1174,00 mp - 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 Certificatului de urbanism nr. 45/2/1/35632/14.01.2014 eliberat de Primarul Sectorului 1 al Municipiului 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 ZONA A2b - subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POTmax=80%; CUTvolumetricmax =15 mc/mp teren; Hmax - 20,00m.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată prin Ordinul nr. 2314/2004 al Ministrului Culturii și Cultelor, publicată în Monitorul Oficial al României în 16.07.2004, nu se află în zona de protecție a unui monument istoric, dar se află în culoarul de zbor al aeroportului București-Băneasa.

Având în vedere:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 45/2/1/35632/14.01.2014 eliberat de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 31/18.07.2014

AVIZUL PRELIMINAR nr. 41/02.10.2014

AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMANE nr. 1023/10/13.02.2015

DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE - nr. 81/09.12.2014

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. nr. 1271123/13435/15.10.2014

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1274379/17.10.2014

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,
CONFIGURAREA EDIFICABILELOR ȘI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI AVIZATE: LOCUINȚE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=50%; CUT=1,8 mpADC/mpteren; Rhmax=S+P+2E - Hmax - 10,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: *parcarea, 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”.

** La nivel de A.C. se vor respecta prevederile O.M.T.C.T. nr. 1739/21.09.2006.*

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. 35, Avizul Arhitectului Șef este în aviz tehnice care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, ar putea modifica și completa textul proiectului de documentații de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ revine C.M.B. în competențele stabilite prin Lege.

Șef serviciu
Urb. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



Intocmit,
Expert Ing. Victor Măneșca

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel: 021.305.55.00 int. 1701

http://www.pmb.ro



3

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/02.06.15
VIZAT SPRE NESCIMBARE

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFOLU
CUI ORIENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCUINTA COLECTIVA S+P+2E
Strada Izbiceni nr 102F, sector 1, Bucuresti



Handwritten signature



8

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/02.06.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

TITLUL I PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de 1174.00, delimitat in PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa Str. Izbiceni nr 102F, sector 1, Bucuresti, si este situata in zona de nord a orasului cu acces direct din str. Izbiceni si are urmatoarele vecinatati:

- N: imobilul de la nr 102 lot 2 din str. Izbiceni;
- V: str Izbiceni
- S: imobilul de la nr 102 lot 4 din str. Izbiceni;
- E: S.C. LOIS SRL

CONFORM
CU CANTONALUL



CORELARE CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Terenul analizat a fost reglementat anterior prin PUG Municipiul București – aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr.324/17.11.2010 si este incadrat in UTR A2b : subzona unităților industriale și de servicii:P.O.T. Maxim:80%, C.U.T. volumetric maxim:15 mp. ADC/mp. Teren si Hmaxim:20.00 m.

Cat si prin PUZ “str Coralilor – str. Izbiceni – str Susuita, sector 1, Bucuresti”, prin care este in cadrat in UTR L2a. Documentatia este in prezent expirata dar si-a produs efectele prin realizarea locuintelor invecinate lotului studiat.

Prezentul studiu de Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe :

- Integrarea functionala si arhitecturala a noii propuneri in cadrul unei zone preponderent rezidentiale
- Asigurarea coerenței si calitatii imaginii urbane
- Asigurarea cerintelor functionale, a celor de gestionare a calitatii aerului prin vegetatia propusa, precum si a acceselor carosabile si pietonale

TITLUL II PRESCRIPTII SPECIALE LA NIVELUL ZONEI

GENERALITATI, CARACTERUL SUBZONEI

Zona studiată in vederea reglementării terenului ce a generat puz este situata in partea de nord a Bucurestiului in cadrul unei zone ocupate preponderent cu locuinte si dotari complementare locuirii



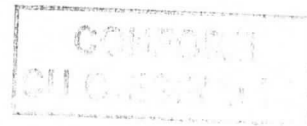
P.U.Z. STR. IZBICENI NR 102F SECT 1, BUCURESTI – LOCUINTA COLECTIVA S+P+2E

6

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuința colectivă;
- parcare
- spații plantate amenajate
- circulații carosabile și pietonale



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Clădirea propusă va fi orientată cu accesul principal spre stradă
- Se admit construcții de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului (post trafo, etc)

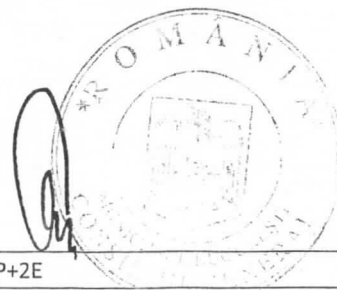
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul are o suprafață de 1174.00 mp
- deschidere la stradă de 16.52 m



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- catre strada Izbiceni alinierea cladirii propuse va fi retrasa cu 4.00 m fata de aliniament.

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

- clădirea va fi retrasa fata de limitele laterale cu minim 3.00 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10.00 m

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

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela are acces direct din str. Izbiceni.
- Accesul auto si cel pietonal se vor face din str. Izbiceni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va face numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Urmand a fi realizata confrom HCGMB 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MNIMA/MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înalțimea minima admisibila în planul fațadei la este de 7.00 m (S+P+1E)
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este de 10.00 m (S+P+2E)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta spatiala pe baza unor studii suplimentare, in baza legislatiei specifice.

ARTICOLUL 12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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 telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața plantată la nivelul solului va fi de minim 30 % din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmirile perimetrice vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m.

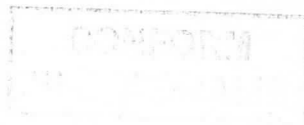
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

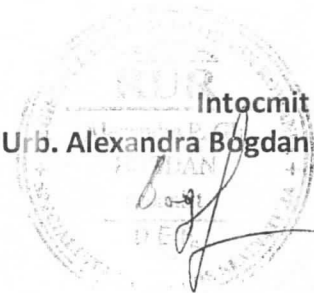
- P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

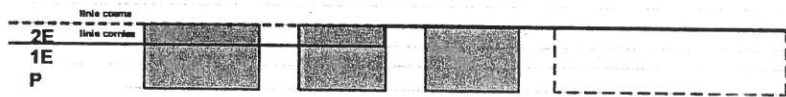
- CUT maxim = 1.8 mp. ADC / mp. teren



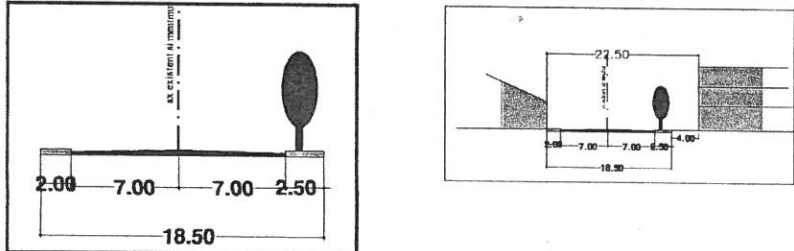
Intocmit
Urb. Alexandra Bogdan



DESFASURARE - str IZBICENI - VEDERA A'

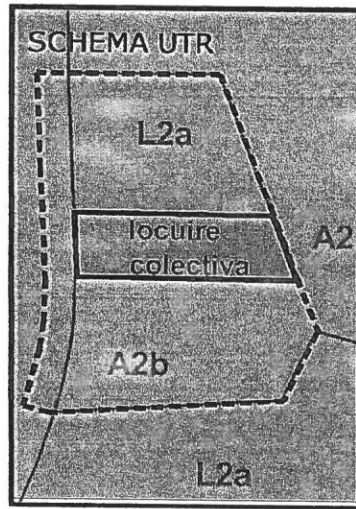


SECTIUNE A-A' - str IZBICENI SECTIUNE- str IZBICENI -



BILANT TERITORIALPROPUS		
FUNCTIUNEA	SUPRAFATA (MP)	%
SUPRAFATA TOTALA	1174,00	100
CONSTRUCTII	587,00	50
CIRCULATII	234,80	20
SPATIU PLANTAT	352,20	30

P. U. Z. STR IZBICENI NR 102F, SECTOR 1, BUCURESTI
-LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E-

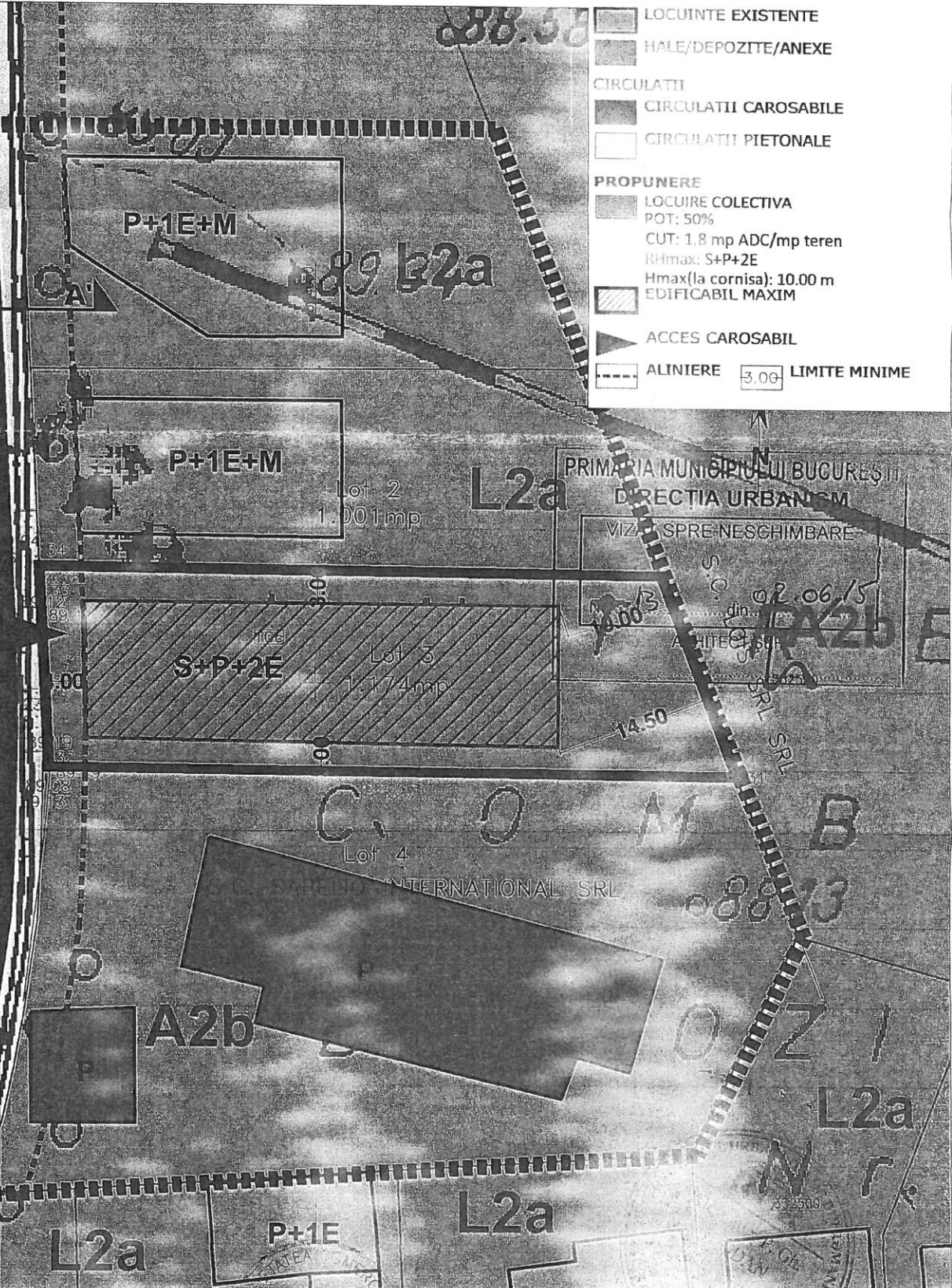
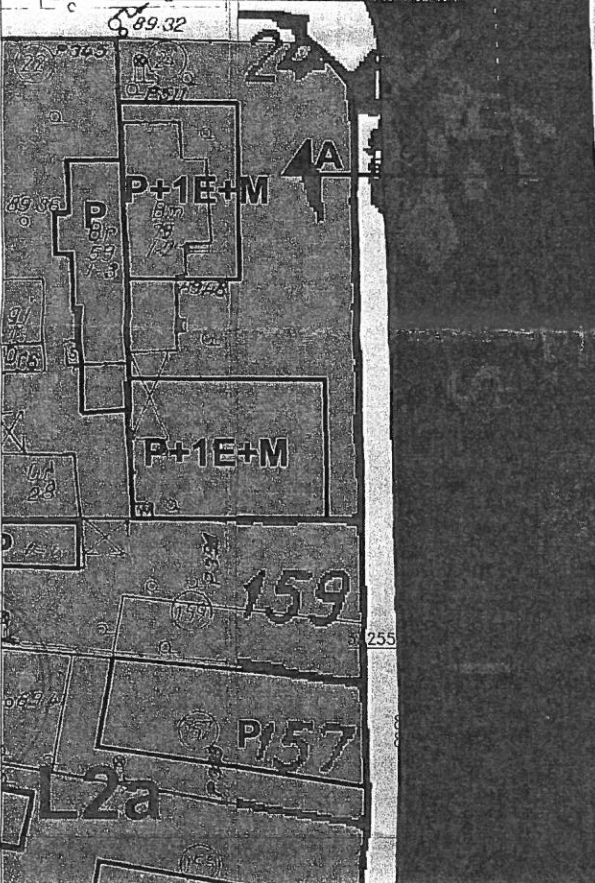


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA P.U.Z.
 - LIMITA LOTURI
- FUNCTIUNI**
- UTR L2a- locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:
 POT: 45%
 CUT: 1,3 mp ADC/mp teren
 RHmax: P+2E+M (10.00 m la cornisa)
 - UTR A2b - subzona unităților predominant industriale;
 P.O.T maxim:80%
 C.U.T. volumetric maxim:15 mp. ADC/mp. teren
 Hmaxim:20.00 m

Cod cadastral	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea pe lotizari (lei)	Marfură
Total			

Executant: Ing. Hruza Mihail Alexandru
 Receptionat: STAMBOANICA



- FOND CONSTRUIT**
- LOCUINTE EXISTENTE
 - HALE/DEPOZITE/ANEXE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
- PROPUNERE**
- LOCUIRE COLECTIVA
 POT: 50%
 CUT: 1.8 mp ADC/mp teren
 RHmax: S+P+2E
 Hmax(la cornisa): 10.00 m
 EDIFICABIL MAXIM
 - ACCES CAROSABIL
 - ALINIERE 3.00 LIMITE MINIME

nr.1020 NC 205328

nr.1022 NC 237030

Legenda

- Camin canalizare
- Geiger
- linia retea telefonie
- ard plasa
- ard beton
- patiu verde
- ordura
- x drum

Nr. Pct.	H (ml)	V (ml)
30	332560.293	584082.506
31	332541.248	584089.779
32	332541.919	584024.781
33	332550.418	584023.958
34	332560.899	584023.854

Executant: Ing. Hruza Mihail Alexandru
 Receptionat: STAMBOANICA

SC SILPA N.2000 SRL Str. C. Brancusi, nr. 11, sector 3, bucuresti J40/2816/2001 RO: 13769724		PROIECT: PUZ - STR IZBICENI NR 102F, SECTOR 1, BUCURESTI -LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E -	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	URB. A. BOGDAN	BENEFICIAR:	TEATRON TONI
	URB. A. BOGDAN	TITLUL PLANSEL:	REZUMATIVARI URBANISTICE
		SCARA:	1/500
		PR. NR:/2014
		DATA:	JANUARIE 2014
		PL. NR:	4