



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*dupa nr. 16
HCGMB nr. 479/2017*

Ca urmare a cererii adresate de SC ARTEK C.B. SRL cu sediul în București, sectorul 3, cod poștal 031784, Str. Liviu Rebreanu nr. 6, bl.B1, sc.10, parter, ap.399, telefon 0723 286 167, înregistrată la nr. 1452974 din 21.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU
ORIGINALUL



AVIZ

NR. 37124.10.2016

PENTRU

PUZ - SOS. GHEORGHE IONESCU ȘISEȘTI NR. 119, SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: Șos. Gheorghe Ionescu Șisești nr. 119 - Sector 1, în suprafață de 1173.00 mp. (1146.00 mp. măsurată) proprietate privată a persoanelor fizice conform Certificatului de urbanism nr. 1891/177/ S/ 28191 din 19.09.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1.

INITIATOR: GAVRILESCU IONEL

PROIECTANT: SC ARTEK C.B. SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Dr. Arh. Cristina ENACHE (D, E, F5, G6)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - Sos. Gheorghe Ionescu Șisești; Est - Drumul Plaiul Câmpinei; Sud-Vest - traseul drumului expres propus prin PUZ - Zona de Nord.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională: **L1d** - locuințe individuale mici cu parcele cu POT < 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 20%; CUT max. 0,4 mp. ADC/mp. teren pentru P+1 și 0.7 mp. ADC/mp. teren pentru P+2; H max. 10 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

Zona s-a constituit parțial, din punct de vedere urbanistic, în baza reglementărilor Sos. Gh. Ionescu Șisești nr. 129 - 133 (aprobat cu HCGMB nr. 116/ 30.03.2009 - cu termen de valabilitate expirat) ca subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5 niveluri având următorii,

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 60%; CUT max. 3,0 mp. ADC/mp. teren; H max. = P+5.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

Actualizare parțială PUZ - Sos. Gh. Ionescu Șisești nr. 129 - 133 (aprobat cu HCGMB nr. 116/ 30.03.2009)

LOCUINȚE COLECTIVE / SERVICII

POTmax. 60%; CUTmax. 3,0 mp. ACD/ mp.teren; Hmax: 20 m. RmaxH: S+P+5E.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, 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. Suprafața afectată noilor artere publice de circulație va fi cedată domeniului public al municipiului București, conform legislației în vigoare.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 24.02.2016 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

CONDITII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE:

- Pentru imobilul din Șoseaua Gheorghe Ionescu Șisești nr. 119 - Sector 1 este permisă autorizarea directă a construirii de către autoritatea competentă în condițiile cuprinse în prezentul aviz.
- Pentru restul imobilelor aflate în aria de studiu a PUZ, prezentul regulament are un caracter orientativ, autorizațiile de construire urmând a fi eliberate în baza unui plan urbanistic (PUD/ PUZ) special elaborat pentru acestea, avizat și aprobat în conformitate cu prevederile legii.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1891/ 177/ S/ 28191 din 19.09.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**

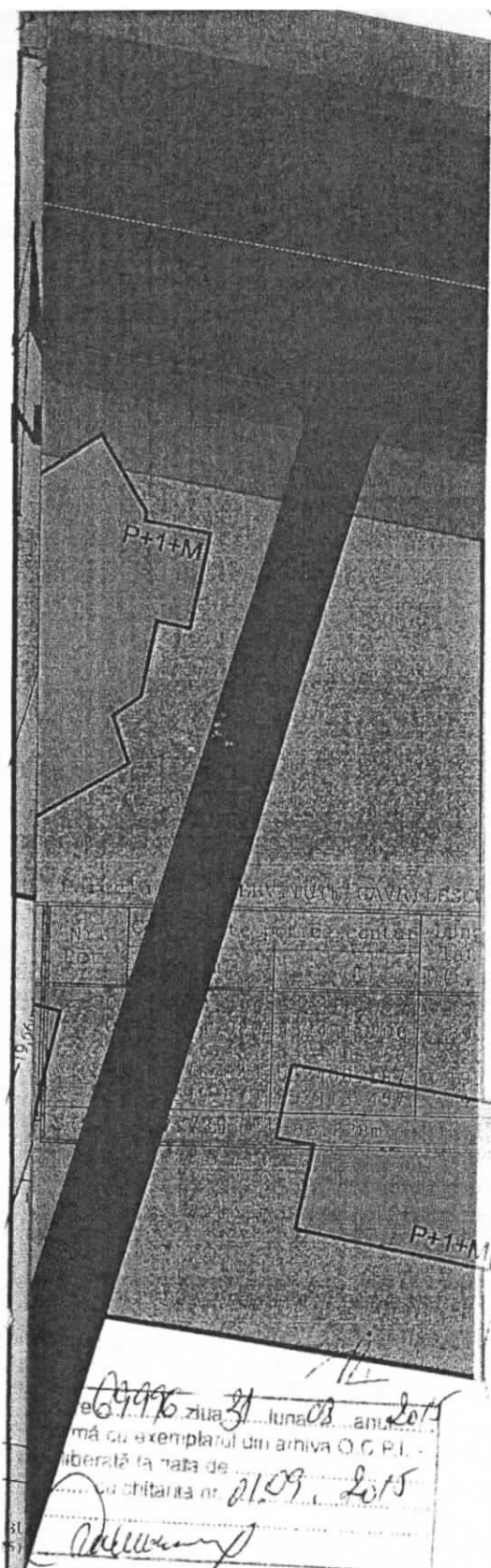
Sef serviciu,
arh. Stelian Alexandru Constantinescu

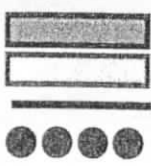


CONFORM
ORIGINAL

4ex./ 21.10.2016





-  pentru zona studiată
- SUBZONĂ MIXTĂ A1 (cf PUZ Gh Ionescu Sisești 129-133, HCGMB 116/2009, expira
- SUBZONĂ MIXTĂ B (cf PUZ Gh Ionescu Sisești 129-133 HCGMB 116/2009, expirat)
- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT

- pentru terenul care a generat PUZ
- LIMITA EDIFICABIL - limita maxima de implantare a construcțiilor
- CONSTRUCȚII PROPUSE (LOCUINTE COLECTIVE / SERVICII)
- TEREN CE VA FI TRANSFERAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, PRIN CEDARE

- ACCESE CAROSABILE
- ACCES PIETONAL

- REGLEMENTARI CU CARACTER ORIENTATIV
- EDIFICABIL CU CARACTER ORIENTATIV



Anexa nr. 2 la HCGMB nr. 474/2017

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

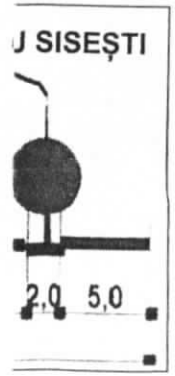
- pentru parcela ce a generat PUZ
- POTmaxim= 60%
- CUTmaxim= 3,0
- Hmaxim= S+P+5E (20 m)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

- pentru terenul ce a generat PUZ -
- Suprafață teren = 1146 mp
- Supr.prop. pt transfer în dom public (lărgire drum) = cca 100mp (9%)
- Supr. constr. la sol prop. = 573 mp (50%)
- Supr. desfășurată prop. = 3438 mp (CUT=3)
- Supr. circulații = 130 m (11%)
- Supr. spații plantate necesare = 343 mp (30%)

6996 ziua 31 luna 03 anul 2015
mă cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. - liberată la data de 21.09.2015
cu chitanța nr. 21.09.2015

OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 01.09.2015
 Intocmit: Gabriela Craciunescu



S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.
 Str. Liviu Rebreanu 6, sector 3, Bucuresti
 CUI RO 18329775. J40/1323/2006

SEF PROIECT: arh. Cristina Enache
 PROIECTAT: arh. Cristina Enache
 INTOCMIT: urb. peisag. Mihnea Drăgănescu

TITLUL PROIECTULUI:
 PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘOS. GHE. IONESCU SISEȘTI NR. 119
 SECTOR 1, BUCUREȘTI

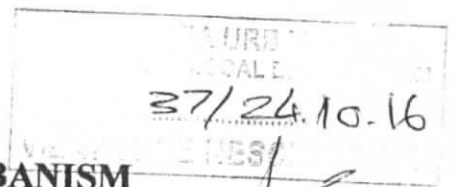
TITLUL PLANSEI:
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA
 1/500

FEBRUARIE 2016

PLANSA nr. 7.2.

Avea nr. 3
HCGMB nr. 474/2017



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ȘOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 119
Sector 1, BUCUREȘTI

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești nr. 119. Pentru celelalte terenuri din limita de studiu reglementările au caracter orientativ, pentru configurarea edificabilului în condițiile respectării parametrilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ, în funcție de conformarea parcelelor, se va solicita elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

CONFORM
ORIGINAL



CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planul Urbanistic Zonal Șoseaua Ghe Ionescu Sisești 129-133, aprobat cu HCGMB 116/30.06.2009, expirat, care a produs efecte în vecinătatea imediată.

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului ca zonă mixtă preponderent rezidențial;
- structurarea volumetrică prin preluarea reglementărilor documentațiilor anterioare – alinierea construcțiilor, regim de înălțime și ocuparea terenului.

La nivel volumetric, imobilul propus se va înscrie în edificabilul conturat în urma reglementărilor anterioare – determinat de alinierea față de stradă, retragerile față de limitele de proprietate și regimul de înălțime. Este propus a se realiza un imobil izolat pe lot, cu o înălțime de maxim P+5 niveluri, conform subzonei A1 – *zona mixtă a clădirilor înalte ce cuprind servicii și echipamente publice, servicii de interes general (...), activități neproductive mici, nepoluante și locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+6 niveluri și CUT de 3* din PUZ Ghe Ionescu Sisești 129-133 (expirat), anterior menționat.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

- **încadrarea ariei studiate – Subzona A1 – zona mixtă a clădirilor înalte ce cuprind servicii și echipamente publice, servicii de interes general (...), activități neproductive mici, nepoluante și locuințe cu un regim de înălțime de maxim P+6 niveluri și CUT de 3** – conform PUZ Ghe Ionescu Sisești 129-133, aprobat cu HCGMB 116/30.06.2009, expirat

- funcțiuni admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- 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; depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate;

37/24 No.16

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit

- amplasarea construcțiilor pe parcela :

Pentru parcela care e generat Planul Urbanistic Zonal se propune următorul mod de construire, conform planului anexat prezentei documentații:

- noile cladiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații. Se propune un edificabil cu urmatoarele retrageri:
 - o Față de limita de vest – 3 m de la limita trotuarului (conform profil PUZ Șos Ghe Ionescu Sisești 129-133)
 - o Față de limitele laterale de proprietate – retrageri de minim 4 m
 - o Față de limita posterioară de proprietate – retragere de minim 5 m

- circulații, accese și parcare:

- accesele principale pietonal și carosabil se vor realiza din strada de acces din Șoseaua Ghe Ionescu Sisești
- se va asigura numărul minim necesar de locuri de parcare, conform HCGMB 66/2006

- înălțimea cladirilor:

- noua construcție va avea un regim de înălțime de maxim S+P+5 Etaje (20 m)

- echipare edilitara :

- este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale cladirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fațadele către strada, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

- împrejuriri: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

- spații plantate :

- se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului;

- procent maxim de ocupare a terenului (POT) :

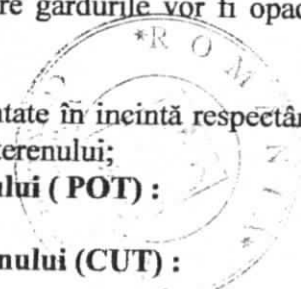
- POT maxim = 60%

- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

- CUT maxim = 3



CONFORM CU ORIGINALUL



ÎNTOCMIT,
 arh. Cristina Enache
 CRUR
 Cristina Juliana A.C.
 ENACHE
 dr. arhitect
 DEF₅G₆

(Handwritten signatures)