



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HCGMB NR 62/2017

Direcția Generală Dezvoltare Urbană
 Direcția Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de Doamna Andreescu Gabriela, în calitate de beneficiar, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sector 4, Cod poștal -, Str. Sit. Mladinovici Dragoș nr. 1, bl. 1 15, sc. 2, etaj 2, apt. 67, sector 4, telefon/ fax - , S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL cu sediul în București, sectorul 5, Str. Antoniu Alexandru nr. 4, telefon/ fax -, urb. Raluca Tampa - D,E, în calitate de elaborator, înregistrată la nr. 1563088/03.10.2017, nr. 1565496/10.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 24 / 25.10.2017

pentru

PUZ – Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București



GENERAT DE IMOBILUL: Str. Serg. Condurache Gheorghe nr. 7-9, sector 4, București, în suprafață de 800,00 mp din acte (844,0mp din măsurători) este proprietate privată persoană fizică, conform Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INIATOR: ANDREESCU GABRIELA

PROIECTANT: S.C. ORA DESIGN CONCEPT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Raluca Tampa – D,E,

AMPLASARE DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu completările ulterioare, figurează în subzona „L1e” - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare; POT maxim = 60%; CUT maxim pentru înălțimi P = 0,6 mpADC/mpteren ; CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,2 mpADC/mp teren; în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Locuințe colective
- POTmax. = 48%; CUTmax.= 1,44 mp. ACD/ mp.teren, pentru etajul 3 retras se admite depășirea CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu max. 0,6 din AC ;
- RHmax.=S+P+2E-E3retras ;
- Hmax.= 11,0m pentru S+P+2E, peste înălțimea maximă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,0m), retras cu min. 2,0m față de planul tuturor fațadelor.
- Respectarea Codului Civil.

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

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



6

Handwritten signature

3

amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație" aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

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.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexă.

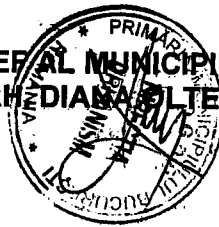
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

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

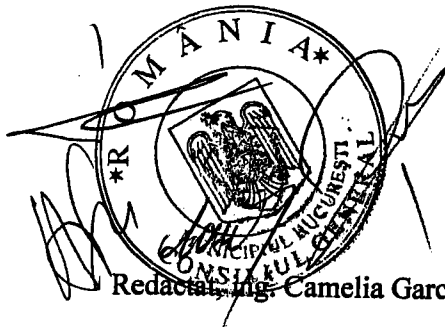
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 192/45945 din 04.02.2016 emis de Primăria Sectorului 4 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

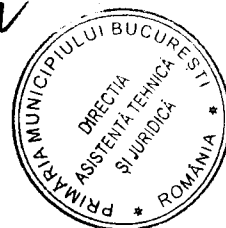
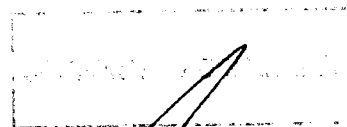
**p. ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA BILTEANU**








Șef serviciu,
Ing. Victor Manea









Redactor, Ing. Camelia Garcușă/4ex./16.10.2017



CIRCULATII









-  Circulatii carosabile
-  Circulatii pietonale
-  Spatiu verde aferent circulatiilor
-  Bordura existenta
-  Bordura propusa

FUNCTIUNI

-  Lot
-  Comert/servicii
-  Functiune mixta locuinte comert/servicii
-  Sanatate
-  Locuinte individuale
-  Locuinte colective

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Nr. 24 din 25.10.2016
 ARHITECT BEE

PROPUNERI REGLEMENTARI

-  Retrageri fata de aliniament
-  Limita subsol
-  Circulatie carosabila in incinta
-  Circulatie pietonala in incinta
-  Spatiu verde natural
-  Retrageri laterale, posterioare
 a - retragere laterala
 b - retragere posterioara
-  Acces carosabil
-  Acces pietonal

IE 204782
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
 ROMANIA

ARHITECTURA
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 CONSILIUL GENERAL
 a = H/2 = 23m
 b =

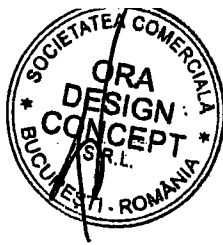
ORA DESIGN CONCEPT

ORA DESIGN CONCEPT SRL
 BUCUREȘTI - ROMANIA

RUR
 Raluca Str. Antonie Alexandru, nr. 4, 050214, București
 TAMPA
 Urbanist
 DE

ORA DESIGN CONCEPT SRL
 Raluca Str. Antonie Alexandru, nr. 4, 050214, București
 Tel./fax 031 424 12 10
 Email: office@oradesign.ro

Beneficiar:	ANDREESCU GABRIELA		
Proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+3R Str. Sergent Condurache Gheorghe, nr. 7-9, Sector 4, Bucuresti		
Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza:	P.U.Z.
Proiectat:	URB. Raluca Tampa	Format:	A1
Sef proiect:	ARH. Francis Tampa	Nr. proiect:	3/2016
		Nr. plansa:	6
		Data:	01.04.2016



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL LOCUIŢE COLECTIVE S+P+2E-3Er

STR. SERG. CONDURACHE GHEORGHE, NR. 7-9, SECTOR 4
 BUCURESTI



I. PRESCRIPTII GENERALE

a. Rolul regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe terenul aferent Planului Urbanistic Zonal "Construire imobil locuințe colective S+P+2E-3Er" din str. Serg. Condurache Gheorghe, nr. 7-9, sector 4, în suprafața de 844 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului analizat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001, Legea Amenajării Teritoriului și Urbanismului.

b. Corelare cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de urbanism preia prevederile PUG Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 și prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011 și nr. 232/2012, conform cărora imobilul este situat în L1e – subzone locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fără rețele edilitare.

c. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pentru terenul ce a generat PUZ, fiind încadrat într-o unitate teritorială de referință (UTR), cu prescripții specifice, conform PUG București, respectiv L1e – subzone locuințelor individuale pe loturi subdimensionate cu/fără rețele edilitare.

Conform PUG București aprobat și a Regulamentului de Urbanism aferent, se va avea în vedere păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu.

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

a. utilizari admise:

- imobil locuințe colective

III. AMPLASAREA CLADIRILOR

a. caracteristicile parcelelor:

- parcela în suprafața de 800mp (844mp din măsurători), cu front la strada de 26,85m și lățime de 31,07m

b. amplasarea fata de aliniament:

Conform planului de reglementări urbanistice cu următoarele precizări:

DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 24/25.10.2017
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Handwritten signature

Handwritten signature and date



- fata de aliniamentul str. Sergent Condurache Gheorghe cladirea propusa se va retrage cu minim 3,00m;

c. alinierea laterala si posterioara:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- fata de limita dreapta (limita de proprietate S-E) cladirea propusa se va retrage 4,50m
- fata de limita stanga (limita de proprietate N-V) cladirea propusa se va retrage 4,50m
- fata de limita posterioara (limita de proprietate N-E) cladirea propusa se va retrage 5,00m.

IV. ECHIPAREA CLADIRILOR

a. circulatii si accese:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- accesul auto si pietonal pe teren se face din str. Serg. Condurache Gheorghe.

b. stationarea autovehiculelor:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;
- asigurarea locurilor de parcare normate se va realiza prin amenajarea unui parcaj propriu în subsolul cladirii.

c. conditii de echipare edilitara:

- toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- se recomanda racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

d. spatii libere si plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- suprafata spatii verzi conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 11/14.07.2017 emisa de ARPM Bucuresti 41% din suprafata terenului.

e. imprejmuri:

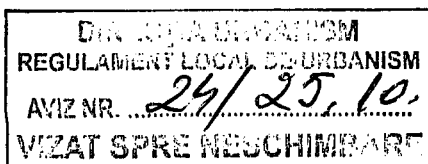
- imprejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60 m. si parte transparenta dublata de gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea înaltimea de maxim 2,50m metri.

V. CONFORMAREA CLADIRILOR

a. înaltime admise:

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- regimul de înaltime al constructiei propuse S+P+2E-3Er
- înaltimea maxima comisa 11m,
- peste înaltimea maxima se admite un singur etaj retras (3,00m) cu minim 2,00m fata de planul tuturor fatadelor.



b. aspectul exterior:

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje
- se interzice realizarea de mansarde false;
- se interzic imitatiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafete metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

VI. OCUPAREA SI UTILIZAREA PARCELEI

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

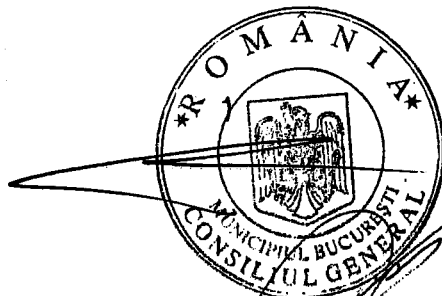
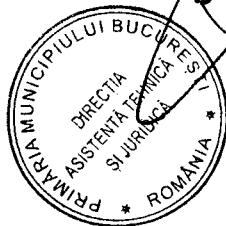
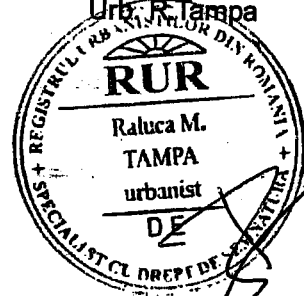
- POT propus = 48%.

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

Conform planului de reglementari urbanistice cu urmatoarele precizari:

- CUT max = 1,44mp ADC/mp teren
- pentru etajul retras se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ariei desfasurate cu maxim 0,6 din aria construita.

Intocmit,
Urb. R. Tampa



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 29 / 25.10.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE