



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

H.C.G.M.B. nr. 343/2018

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L. – URB RUR RADU LUCIAN GEORGE POPESCU cu sediul în București, sectorul 3, str. Maximilian Popper nr. 51, telefon : 0722512299 (în calitate de elaborator și reprezentant al inițiatorilor documentației de urbanism D-NUL STERE CORNEL; D-NUL DUMITRASCU GEORGE; D-NA DUMITRU SILVIA; D-NUL IONESCU GABRIEL BOGDAN; D-NA IONESCU SUZANA), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1572484/01.11.2017 și nr. 1584067/13.12.2017, 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 ARHITECT ȘEF

Nr. .../..... din .../.../.....2018

PENTRU

„PUZ – STR. JANDARMERIEI NR. 13, NR.13A, NR.13B și
STR. METEOROLOGIEI NR. 24 și NR.30,
SECTORUL 1, BUCUREȘTI”

Generat de imobilele : situate în str. Jandarmeriei nr. 13; nr.13A; nr.13B și str. Meteorologiei nr. 24 și nr. 30, sectorul 1, în suprafață de 5683,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 2339/47/J/41371/14.12.2016 emis de Primăria Sectorului 1, București.

Inițiatori : D-NUL STERE CORNEL; D-NUL DUMITRASCU GEORGE; D-NA DUMITRU SILVIA; D-NUL IONESCU GABRIEL BOGDAN; D-NA IONESCU SUZANA

Proiectant: S.C. GRAPH TRONIC XM S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: RADU LUCIAN GEORGE POPESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

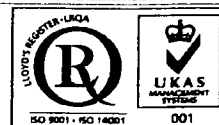
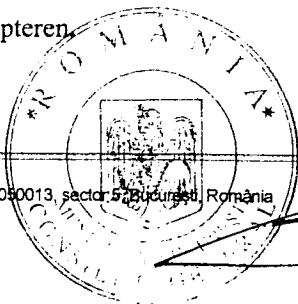
Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, și este delimitată astfel: **la Nord**-str. Jandarmeriei, **la Sud**- proprietăți private, **la Est**-Aleea Meteorologiei, **la Vest**-proprietăți private.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Certificatului de urbanism nr. 2339/47/J/41371/14.12.2016 emis de Primăria Sectorului 1, București, amplasamentele care fac obiectul studiului urbanistic se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=50%;
- CUT_{max}=2,4 mpADC/mpteren
- Rh_{max}-P+5E.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro



AVIZ DE INIȚIERE nr. 42/14.07.2017

AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1532340/11988/08.08.2017.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:
FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUINȚE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT = 50%;
CUT_{max} = 2,48 mpADC/mpteren
R_{maxH} = P+3E-4E_{retras}

CONFORM CU ORIGINALUL

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.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

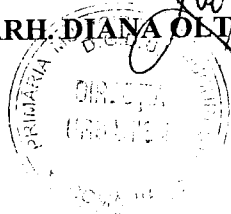
Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările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

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Mănea

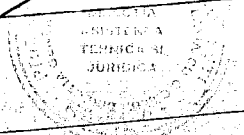
4EX/05.01.2018

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



CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]



130
 15 70 15 15
 5 15 5.0

P+2E

P

P+2E

P+1E+M

P+1E+M

Aleea Meteorologiei
 conform PUZ aprobat cu HCGMB din 17. 01.2008
 $R_{hmax} = S+P+3E+4Er$ si
 $R_{hmax} = S+P+4E$

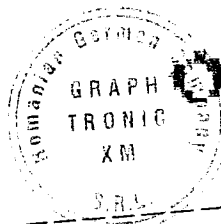
P+1E

P+1E+M

P+2E

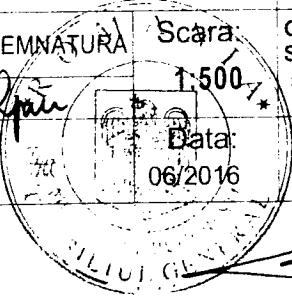
P+2E+M

LOCUINTE COLECTIVE
 $S+P+3E+4Er$



GENE

TE	VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	
LII		GRAPH TRONIC XM		Beneficiari:	Proiect nr:
DE		J40/7601/1992 R1594394		STERE CORNEL, DUMITRASCU GEORGE, DUMITRU SILVIA, IONESCU GABRIEL BOGDAN, IONESCU SUZANA	34/2016
ZC	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
RI	SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU		1:500	S+P+3-4E
AC	PROIECTAT	ARH. TRAIAN MIHALACHE		Data:	STR. JANDARMERIEI NR. 13, 13A, 13B SI STR. METEOROLOGIEI NR. 24 SI 30, SECTOR 1, BUCURESTI
	DESENAT			06/2016	Titlu REGLEMENTARI
					plansa:
					Plansa nr: U_05



[Handwritten signature]

1/11.01.18

6

**REGULAMENT AFERENT - PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE S+P+3-4E**

STR JANDARMERIEI NR.13,13A,13B SI STR. METEOROLOGIEI NR.24 SI 30 , SECT. 1

ANEXA 3
HCGMB nr. 343/2018

CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice „Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-0101-2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe parcela ce a generat PUZ.
La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, dintre care cea mai nouă în decembrie 2015
- Normele de aplicare ale legii 350/2001 – Ordin 233/2016
- Legea locuinței 114/1996
- H.G.R. nr. 525/1996
- Legea 265/2006 privind protecția mediului
- PUG aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 având valabilitatea prelungită cu HCGMB nr. 324/2010
- PUZ Str. Jandarmeriei, nr. 5-9, aprobat cu HCGMB din 17.01.2008
- PUZ Str. Jandarmeriei, nr. 1-3A, aprobat cu HCGMB 8 din 28.01.2009
- PUZ Str. Meteorologiei, nr.30, aprobat cu HCGMB 86 din 14.05.2010
- PUZ Str. Meteorologiei, nr. 26-28, aprobat cu HCGMB 241 din 03.09.2014
- PUZ Str. Jandarmeriei, nr.13, aprobat cu HCGMB 236 din 14.12.2015
- PUZ Str. Meteorologiei, nr. 17-21, în curs de avizare
- condițiile impuse de avizele și acordurile obținute

CONFORM CU ORIGINALUL

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale – accese
- organizarea funcțională a terenului
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- măsuri de protecție a mediului

CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Terenurile au o suprafață totală de 5774 mp, și sunt în proprietatea : Stere Cornel, Dumitrașcu George, Dumitru Silvia, Ionescu Gabriel Bogdan, Ionescu Suzana.

Conform PUG București, terenurile – proprietate privată se află în intravilanul orașului - CB1 –subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, cu un POT max de 50% și un CUT max = 2,2 (3-4 niveluri) și CUT max = 2,4 (peste 6 niveluri).

S-a obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 2339/47/141371 din 14.12.2016.

6

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării eficiente a terenului; se va respecta codul civil privind vecinătățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății.

Conformarea în plan și pe verticală a imobilelor va asigura însorirea maximă a clădirilor propuse, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.536/1997.

Se asigură locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății, precum și garaje în subsolurile clădirilor, acestea satisfăcând nevoile viitorilor locatari.

POT maxim conf. PUG aprobat = 50%

POT maxim solicitat prin PUZ = 50%

CUT maxim conf. PUG aprobat = 2,2 (3-4 niveluri) sau 2,4 (peste 6 niveluri)

CUT maxim solicitat prin PUZ = 2,48

Regim de înălțime maxim conf. PUG aprobat – P+1 -> P+6 sau mai înalt

Regim de înălțime maxim solicitat prin PUZ – S+P+3-4E ~ 16,5 m față de cota terenului amenajat.

CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PERMISE ÎN AMENAJABILUL PARCELEI (terenul rămas după ocupare cu construcțiile propuse):

- accese, alei carosabile, parcaje
- alei pietonale, platforme – rampe pentru persoane cu handicap
- spații verzi
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor, racorduri și branșamente
- platformă amplasare europubele

INSTALAȚIILE ȘI ECHIPAMENTELE SITUATE ÎN AMENAJABILUL PARCELEI

Asigurarea branșamentelor și echipării tehnico-edilitare se va face prin grija proprietarului / dezvoltatorului.

- Alimentare cu apă potabilă
 - o Branșament direct din rețeaua publică
 - o Cămin de branșament și apometru
- Canalizarea menajeră și pluvială:
 - o Branșament direct la rețeaua publică
 - o Cămine de racord
- Telefonie, Internet, Cablu TV:
 - o Branșament la rețea
- Alimentare cu energie electrică
 - o Branșament la rețea
- Alimentare cu gaze naturale
 - o Branșament la rețea
 - o Montare contor – măsurare consum

CONFORM CU ORIGINALUL

REGULI PRIVIND AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se propune menținerea unei suprafețe de minim 30% din suprafața totală a terenului pentru spațiu verde din care minim 2/3 va fi pe sol, și se propune valorificarea proximității față de Pădurea Băneasa prin orientarea cât mai multor terase spre direcția pădurii și plantarea abundentă a arborilor pe teren, astfel încât să se creeze impresia dispersării gradate a pădurii spre oraș.

Spre domeniul public – împrejmuirea se va realiza transparent, fără elemente opace, cu înălțime de max 1,50 – putând fi dublată cu un gard viu.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Vecinătățile terenului studiat :

Nord : Str. Jandarmeriei nr.13 – Florea Mădălina Iuliana

Est : - Aleea Meteorologiei nr.18 – Rizescu Constantin și Rizescu Lidia

- Aleea Meteorologiei

- Aleea Meteorologiei nr. 26-28 – Iordache Cătălin



1/11.01.18
le

Sud : - drum propus prin PUZ aprobat cu HCGMB nr.86/14.05.2010
- drum propus pentru acces proprietate Str. Meteorologiei nr.30 – Grigorescu Decebal

Teofil

Vest - drum propus prin PUZ aprobat cu HCGMB nr.86/14.05.2010
- Str. Meteorologiei nr.30 – Grigorescu Decebal Teofil

Se propun următoarele **retrageri minime** ale fațadei față de limitele de proprietate:

CORP A (nord)

- Nord : 3,5 m
- Est : 5,0 m
- Sud : 3,0 m
- Vest : 3,0 m
- Se propune o retragere de 1,5 m a etajului 4 față de de fațada estică

CONFORM CU ORIGINALUL

CORP B (sud)

- Nord : 3,0 m
- Est (față de lim. prop. alea. Meteorologiei) : 5,4 m (4,5 m față de noul trotuar)
- Est (față de limita prop alea Meteorologiei nr.26-28) : 5,0 m
- Sud (față de limita prop alea Meteorologiei nr.26-28) : 5,0 m
- Sud (față de limita prop. drum propus) : 3,5 m
- Vest : 3,5 m
- Se propune o retragere de 1,5 m a etajului 4 față de de fațadele din spatele terenului, respectiv Sud și Est

CIRCULAȚII

Aleea meteorologiei nu este momentan foarte circulată, deservind puține locuințe individuale, dar o dată cu realizarea ansamblurilor rezidențiale propuse în zonă există și necesitatea lărgirii acesteia, după cum a fost propus prin mai multe planuri urbanistice zonale. Această lărgire va respecta prevederile legii 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică.

Accesul spre terenuri se va face printr-o alee ce leagă Str. Jandarmeriei și Aleea Meteorologiei.

Această alee are un profil transversal de 9,00 m și constă din

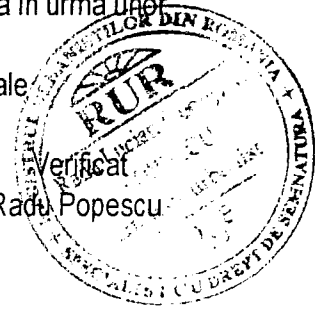
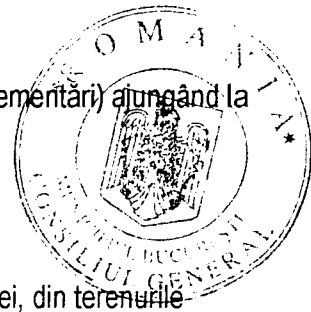
- 2 trotuare de 1,5 m
- carosabil de 6,00 m (2 benzi).

Aleea Meteorologiei își va lărgi profilul transversal (C-C în planșa de reglementări) ajungând la 13,00 m și va consta din :

- trotuare 2 x 1,5 m
- spațiu verde 2 x 1,5 m
- carosabil 7,00 m (2 benzi)

Pentru a fi realizată aleea de legătură și lărgirea profilului Aleii Meteorologiei, din terenurile studiate trebuie cedată o suprafață de ~ 90 mp (suprafața reală va fi determinată în urma unor măsuratori exacte în urma proiectelor de lărgire și construire a străzilor noi).

Se prevăd două accese cu rampă pentru subsolurile celor două clădiri rezidențiale



Întocmit

arh. Traian Mihalache

Data OCTOMBRIE 2017

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

GRAPH TRONIC XM

[Handwritten signature]

arh. Radu Popescu