



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 3702.M.2015
PUZ - STR. GHIOZDANULUI NR. 11 - 13 - SECTOR 1



INITIATOR/ BENEFICIAR: PERSOANA JURIDICA
ELABORATOR: SC ARTEK C.B. SRL - arh. Cristina ENACHE (RUR: D E).

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB cu nr. 1359248/ 22.06.2015; Direcția Urbanism cu nr. 9802/ 15.09.2015.

SUPRAFATA REGLEMENTATA prin PUZ: O suprafață totală de 603,64 compusă dintr-o parcelă de 539.00 mp. - proprietate privată persoane juridice și o suprafață de 64.64 mp. solicitată spre concesionare.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

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: L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Indicatorii urbanistici reglementați PUG: POT max. 45%; CUT max. 0,9 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri P+1 și CUT max. 1,3 mp. ADC/mp. teren pentru clădiri P+2; H max. = 10 m (P+2E).

Zona în care se află imobilul s-a constituit din punct de vedere urbanistic în baza reglementărilor PUZ - Str. N. Caramfil - Sos. Nordului - Str. N. Gafencu (aprobat cu HCLS1 nr. 317/ 11.12.2003 - cu termen de valabilitate expirat) ca zonă mixta M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri (5 retras) având următorii indicatori urbanistici: POT max. 60%; CUT max. 2,5 mp. ADC/mp. teren; H max. = distanța dintre aliniamente.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: PMB - Direcția Urbanism - Aviz de oportunitate nr. 30/ 17.07.2014; PMB - Direcția Urbanism - Aviz preliminar nr. 43/ 07.11.2014; Agenția Regională pentru Protecția Mediului București - Decizia etapei de încadrare nr. 52/ 07.07.2015; Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB - Aviz nr. 1283244/ 17.11.2014; Comisia Tehnică de Circulație - PMB - Aviz nr. 1282382/ 13.11.2014.

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

FUNȚIUNE AVIZATĂ: (actualizare PUZ - Str. N. Caramfil - Sos. Nordului - Str. N. Gafencu): LOCUINȚE COLECTIVE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTmax. 60%; CUTmax. 2,5 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: P+4E; Hmax: 18 m.

CIRCULAȚII, 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior și poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Legea nr. 350/2001.

* În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

* S-a prezentat dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR - chitanța nr. 6507/ 19.10.2015.



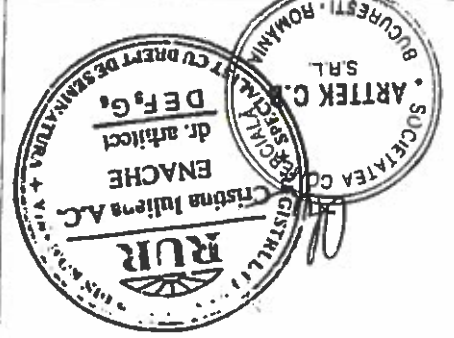
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Sef serviciu,
arh. urb. Ciobanu-Oprescu Olivia-Ana

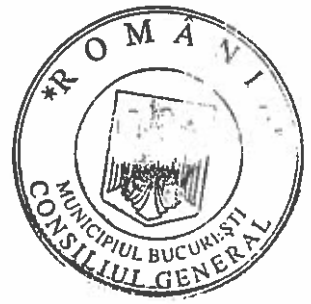
Întocmit: Expert,
arh. urb. Stelian Alexandru Constantinescu
4ex./ 29.10.2015



PLANSĂ nr.5
SCARA 1/500
PLANSEI: RI URBANISTICE
TLUL PROIECTULUI: DE OPORTUNITATE - P.U.Z. IOZDANULUI NR.11-13
CTOR 1, BUCUREȘTI



G. Municipiului București
TERENULUI - pentru terenul studiat

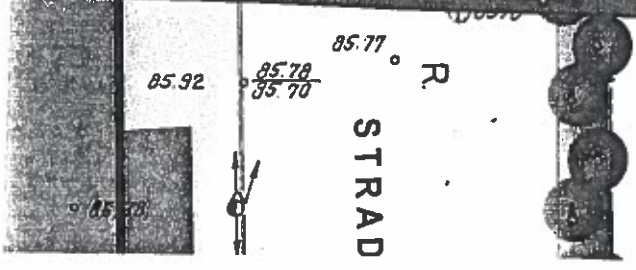


CONFORM CU ORIGINALUL



Avea ul. 2 la HCBNA
SECTOR 1, BUCUREȘTI

ANT TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT		
	MP	%
FATA CONSTRUITA LA SOL	312,00	52
ATA DESFASURATA SUPRATERANA	1509,10	
ATII, PLATFORME	110,64	18
PLANTATE	181,00	30
TEREN proprietate	539,00	
TEREN de concesionat	64,64	
TOTALA TEREN	603,64	10



STRUCȚII
ENTE în LIMITA DE STUDIU (inform PUG)
ENTE în AFARA LIMITEI DE STUDIU
TIV în LIMITA DE STUDIU (ementat)
ISTENTE AMENAJATE
OPUSE
NA - TERENURI VIRANE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA GHIOZDANULUI NR. 11-13

Sector 1, BUCUREȘTI

CONFORM CU
ORIGINALUL

CONTINUT:

1. PRESCRIPTII GENERALE
2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE
3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

1. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat astfel:

NORD – Strada Ghiozdanului

EST – Strada Nicolae Caramfil

SUD – Intrarea Catedrei

VEST – carosabil de tip spontan, continuarea Intrarii Catedrei

Reglementările au caracter obligatoriu pentru parcela care a generat studiul - lotul de pe Strada Ghiozdanului nr. 11-13. 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.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 impreuna cu modificarile ulterioare, și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau ale Consiliului Local al Primăriei Sectorului 1.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE PE SUBZONA FUNCTIONALA M3

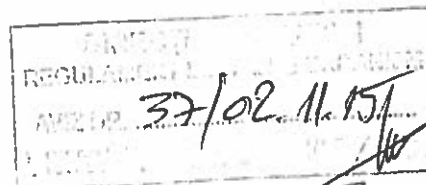
M3 - SUBZONA MIXTĂ CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE

CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+4

NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Avand la baza prevederile PUZ Str. N.Caranfil – Soseaua Nordului – Str. N. Gafencu, au fost incadrate in subzona M3 terenurile care au fost reglementate anterior in aceasta zona functionala. S-a tinut cont in cadrul reglementarii de urbanism de amplasare de dimensiunile loturilor si de vecinatati.



N/6

Utilizări admise - sunt respectate prevederile PUG pentru subzona mixtă M3:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor companii și firme, servicii;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- lăcașuri de cult;
- comerț, depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

CONFORM CU
ORIGINALUL



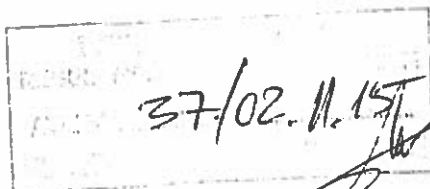
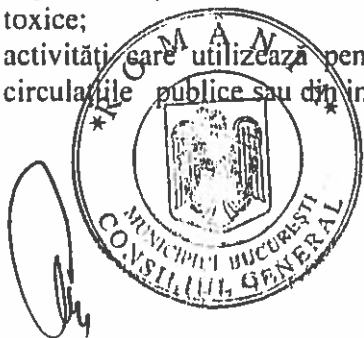
Utilizări admise cu condiționări.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

Utilizări interzise.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;



82/6

16
6

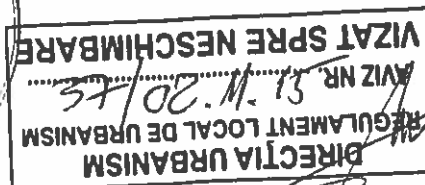
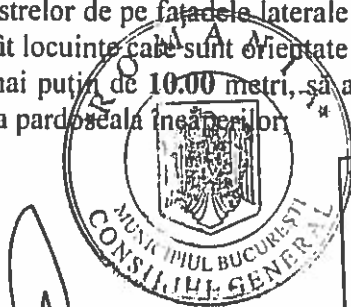
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 1,5 metri față de Intrarea Catedrei, 3 metri față de Strada Ghiozdanului sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul local, de profilul activității și de normele existente;
- se admite realizarea unor elemente arhitecturale ieșite în consolă, de tip bovindou, peste limita edificabilului stabilit, de maxim 1,5 m desfășurate pe cel mult o treime din lungimea fațadei
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 1,5 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala înălțimii



10/3/6

17

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- Pe parcela care a generat PUZ se propune următorul mod de amplasare a construcțiilor:
 - noile clădiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații – respectând retragerile preluate din fondul construit de pe loturile învecinate – minim 3m față de limita de proprietate dinspre Strada Ghiozdanului; se admite realizarea unor elemente arhitecturale de tip boindow ce vor depăși planul fațadei cu maxim 1,5 m și se vor desfășura pe cel mult o treime din lungimea fațadei; minim 3m față de limitele laterale de proprietate, alipirea la calcanul existent;
 - inspre Intrarea Catedrei noua construcție va prelua alinierea construcțiilor existente cu retragere de minim 1,5 m față de limita de proprietate.

**Circulații și accese.**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru terenul care a generat PUZ accesele principale pietonale și carosabile se vor realiza din Intrarea Catedrei; va fi prevăzută o parcare la parter și o parcare subterană.

Staționarea autovehicolelor.

- staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

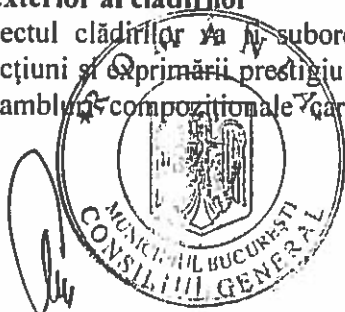
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

M3 – înălțimea maximă admisibilă este de P+4 niveluri; aceasta va fi corelată cu indicatorii urbanistici de ocupare a terenului (POT, CUT) și cu dimensiunea terenului.

_Peste etajul 4 se propune realizarea unui etaj tehnic – casa scării și a liftului – retras dinspre Intrarea Catedrei, precum și acces pe terasă de la apartamentele de la ultimul etaj – ce se va amenaja ca terasă verde – grădină.

Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al străzilor



11 4/6

18

- comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";
 - pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

**Condiții de echipare edilitară.**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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 captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- terasele construcției ce urmează a fi realizată pe terenul studiat vor fi amenajate ca terase verzi – cu acces pentru locatari.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

M3 - P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M3 - CUT maxim = 2.5 mp ADC/mp.teren



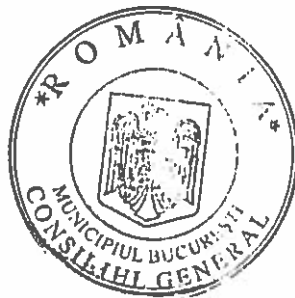
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

În funcție de încadrarea funcțională, în subzona mixtă M3 amplasarea și configurarea edificabilului se va face ținând cont de dimensiunile parcelelor, astfel:

- pentru terenuri cu suprafața sub 300 mp – înălțimea maximă admisă va fi de P+2 și CUT maxim de 1,8 mp.ADC/mp.teren
- pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 300 și 500 mp – înălțimea maximă admisă va fi de P+3 și CUT maxim de 2,0 mp.ADC/mp.teren
- pentru terenuri cu suprafața peste 500 mp – înălțimea maximă admisă va fi de P+4 și CUT maxim de 2,5 mp.ADC/mp.teren

ÎNTOCMIT,
arh. Cristina Enache



CONFORM CU
ORIGINALUL



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 37/02.11.15
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

18/6/6