



H.M.E.X.A nr. 1 din H.C.G.M.B. nr. 457/2017

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea  
Teritoriului  
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism



Ca urmare a cereri adresate de **PAROHIA PROGRESUL-BISERICA SFÂNTUL GHEORGHE**, în calitate de beneficiar, prin elaborator **S.C. ORO DESIGN S.R.L.** – arh. Oana RĂDULESCU – înregistrată la Nr.1667113/11845/04.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare se emite următorul:

**AVIZ ARHITECT ȘEF**

NR. 61 / 24.10 .2018

PENTRU

CONFORM CU ORIGINALUL

**PUZ – ȘOSEAUA GIURGIULUI NR. 253 - SECTOR 4**

**GENERAT DE IMOBILUL: ȘOSEAUA GIURGIULUI Nr. 253, SECTOR 4, BUCUREȘTI**, teren în suprafață de 820,00mp din acte (831,0mp din măsurători), conform Certificat de Urbanism Nr.870/1505651 din 12.07.2017, eliberat de Primăria Municipiului București. Imobilul este proprietate privată persoană juridică.

**INITIATOR:**

**PAROHIA PROGRESUL –**

**BISERICA SFÂNTUL GHEORGHE**

**PROIECTANT:**

**S.C. ORO DESIGN S.R.L.**

**SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:**

arh. Oana RĂDULESCU (RUR- D,E)

**AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ:** Zona studiată prin PUZ se află pe teritoriul administrativ al Sectorului 4, în Parcelarea Progresul.

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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; H.C.G.M.B. nr.232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015), imobilul este situat în unitatea teritorială de referință L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=60%; CUTmax=1,2 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu P+1E; RHmax= P+1E, Hmax=7,0m;
- Conform Plan Urbanistic Zonal – Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB Nr.443/25.07.2018, imobilul este situat în unitatea teritorială de referință L1a: Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax=45%, CUT max=1,3 mp ADC/mp.teren, Rhmax=P+2E+M, Hmax=11,0m;
- Amplasamentul figurează în Parcelarea "Progresul", aflată pe lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, poziția 193, cod B-II-s-B-17915.

**AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 30/ 06.03.2018;**

**AVIZ PRELIMINAR Nr. 70/22.06.2018;**

**PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:**

**FUNCȚIUNI PROPUSE:** BISERICĂ ȘI ANEXE (lumânărar, pangar, clopotniță, magazie, trapeză, grupuri sanitare);

**INDICATORI URBANISTICI:**

- POT = 41,55%;
- CUT= 0,89 mp ADC/mp teren;
- Rh max = D+P+1E;
- Hmax = 24,0m;
- Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planșei de reglementări anexă prezentului aviz.

CONFORM CU ORIGINALUL



**Circulații și accese:** parcare 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 și se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.

**Echipe tehnico - edilitară:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de utilități tehnico-edilitare existente în zonă.

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 utilizat numai în scopul aprobării P.U.Z., și este valabil împreună cu planșa anexă.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr.870/1505651 din 12.07.2017, eliberat de Primăria Municipiului București.

**Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapa de aprobare PUZ:** avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București Nr. 75/06.09.2018, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB Nr.1650750/24.08.2018, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB Nr.12010/27.08.2018, avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov Nr.2070/18-SU-BIF/27.07.2018, Avizul Ministerului Culturii Nr.1367/S/01.10.2018.

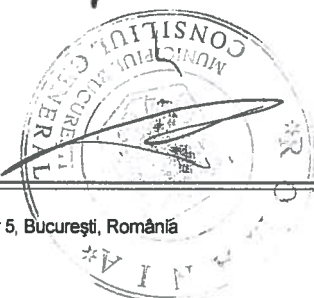
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

ARH. Ștefan Gaiuș DUMITRAȘCU







Șef serviciu,  
Arh. Cristina TOPIRCEANU

Întocmit,  
Urb. Bogdan TODERAȘ  
4ex.



Amexa Nr. 2 ca

H.C.G.M.B. 43/31.01.2019

-  Depozitare
-  Spatii verzi
-  Circulatie auto
-  Circulatie pietonala

CONFORM CU ORIGINALUL

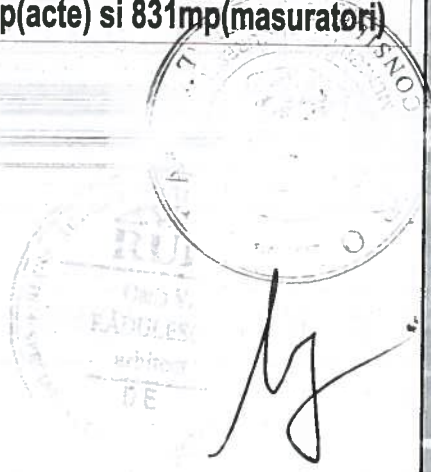
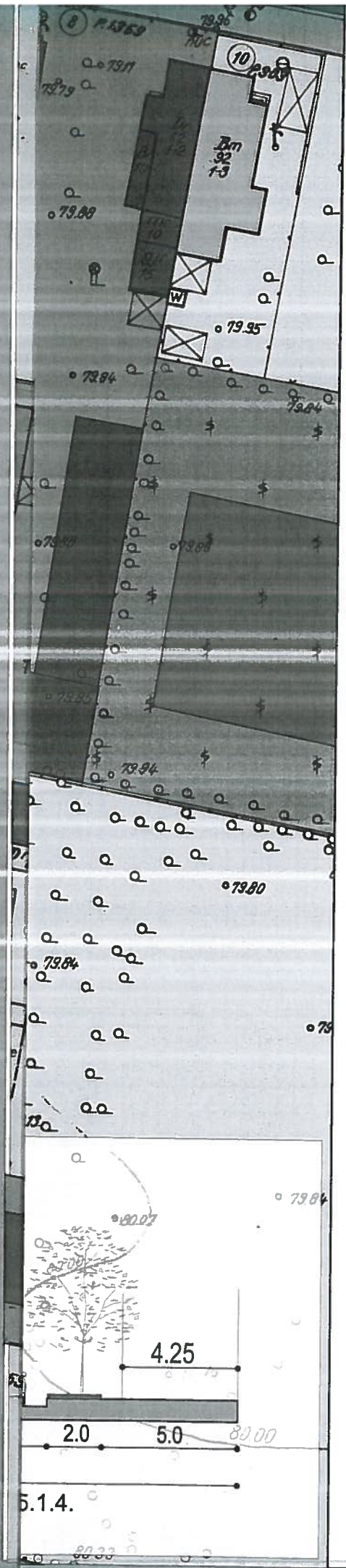
REGLEMENTARI


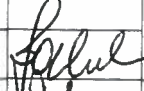


-  Limita edificabil corp principal - Biserica
-  Zona anexe



INDICATORI	EXISTENT	PROPOS
POT max.	0,0%	41.55%
CUT max.	0,0	0.89
Rh max.	-	D+P+1E( 24m )

Suprafata totala teren = 820 mp(acte) si 831mp(masuratori)



		<b>ORO DESIGN PROJECT</b>	
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2 - BUCURESTI TEL / FAX 311 54 49		J40/2851/2007, CIF RO 21069560	
<b>BENEFICIAR</b> PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI		<b>PROIECT NR.</b> <b>370</b>	
<b>SOLICITANT STUDIU</b> PAROHIA PROGRESUL - BISERICA SF. GHEORGHE		<b>FAZA:</b> <b>P.U.Z.</b>	
<b>TITLU PROIECT:</b> P.U.Z. SOS. GIURGIULUI NR 253, SECTOR 4, BUCURESTI		<b>PLANSA NR.</b> <b>U 12</b>	
<b>TITLU PLANSA:</b> PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE		<b>NUME:</b> SEMNATURA: SCARA:	
<b>DIRECTOR PROIECT</b>	ARH. OANA RADULESCU		1500
<b>PROIECTAT</b>	URB. RALUCA DUICA		<b>DATA:</b>
<b>VERIFICAT</b>	ARH. GILDA CIOBOTARASU		IULIE 2018



ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI, NR. 21,  
SECTOR 2 - BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

**PLAN URBANISTIC ZONAL SOS. GIURGIULUI NR 253**  
**SECTOR 4, BUCURESTI**  
**[P.U.Z. - 370/2018]**

CONFORM CU ORIGINALUL

DENUMIRE PROIECT                      **Sos. Giurgiului nr 253, SECTOR 4, BUCURESTI**

PROIECT NR.                                      **P 370/2018**

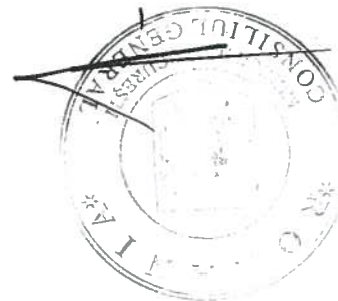
BENEFICIARI                                      **PAROHIA PROGRESUL - BISERICA SF. GHEORGHE**

PROIECTANT                                      **ORO DESIGN PROIECT  
STRADA TUDOR ARGHEZI NR. 21, SECTOR 2, BUCURESTI  
TEL / FAX 031 805 46 47  
J40/2851/2007, CIF RO 21069560**

SPECIALITATE                                      **URBANISM**

FAZA DE PROIECTARE                                      **P.U.Z.**

DATA    **Martie 2018**



*Handwritten signature in black ink.*

DIRECTIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. **61/24.10.2018**  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este liber de constructii, fiind incadrat in PUG Bucuresti in subzona L1e - locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fara retele edilitare

Suprafata de teren reglementata de prezentul Plan Urbanistic Zonal are o suprafata de 820 mp din acte si 831 mp din masuratori cadastrale si reprezinta imobilul de pe sos. Giurgiului nr 253, Sector 4, Bucuresti.

Suprafata reglementata este localizat in sudica a orasului si are urmatoarele vecinatati:

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: Proprietate privata
- La est: Proprietate privata
- La sud: Proprietate privata
- La vest: sos. Giurgiului

CONFORM CU ORIGINALUL



Prezenta documentatie vine sa reglementeze modalitatea prin care se poate amplasa o noua Biserica respectand atat canonul ortodox cat si relatiile urbanistice cu vecinatatile.

Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei;
- Asigurarea coerentei și calitatii imaginii urbane;

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Biserica
- Anexe: lumanar, pangar, clopotnita, magazie, trapeza, grupuri sanitare

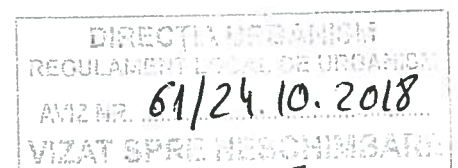
#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, etc) sau pentru amenajarea peisagistica a curtii.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic functiunile care pot deranja functiunea principala de cult cum ar fi, dar fara a se limita la:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;





- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Steren = 820 mp din acte si 831 mp din masuratori cadastrale  
Deschidere catre sos. Giurgiului (in partea de vest): 28.95 m  
Parcela are o forma regulata asimilabila unui patrat.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Ansamblul va fi retras cu min 5 m fata de aliniament.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea se va amplasa in regim izolat, cu urmatoarele retrageri minime:

- La nord: Proprietatea privata.....0.00m (la calcanul cladirii existente)
- La est: Proprietati private.....0.00m (la calcanul cladirii existente)
- La sud: Proprietati private .....min 3.00 m
- La vest: sos. Giurgiului .....5.00 m

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

Se va construi un corp principal – Biserica, impreuna cu o zona de anexe amplasata in partea de Nord si Est a terenului.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

Accesul auto si pietonal se va realiza prin Vest, prin sos Giurgiului.

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

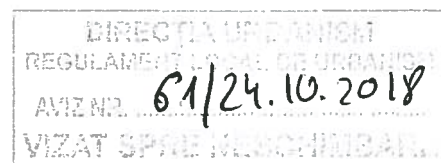
Stationarea autovehiculelor va fi realizata in interiorul incintei, deci in afara domeniului public.

### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

Regimul maxim de inaltime al constructiilor va fi de D+P+1E – 24 m

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Imaginea exterioara a ansamblului va fi conforma cu canonul ortodox.





#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;  
Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Suprafata de spatii verzi va fi stabilita respectand Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului si in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 – *privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.*

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

Imprejmuirile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.  
Imprejmuirea catre sos Giurgiului, poate fi opaca, transparenta, poate lipsi sau poate fi inlocuita cu gard viu.

CONFORM CU ORIGINALUL



#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 41.55%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0.89 mp. ADC / mp. teren



Intocmit: arh. Oana RADULESCU

