



ANEXA 1 la HCL 3 Nr. 449/24.09.2019

Ca urmare a cererii adresate de _____ cu domiciliul în Municipiul București, _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 348544/25.03.2019 și completată cu nr. 459283/25.06.2019.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. D/B/10-2019/25.07.2019

Pentru Planul urbanistic de detaliu pentru³⁾ Imobil locuință individuală cu $RH_{propus} = P+2E+M$, generat de imobilul⁴⁾ situat în Strada Breaza nr. 3B (fost nr. FN), sector 3, București.

Inițiator:

Proiectant: S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Cristina Iuliana A.C. ENACHE, RUR – D E F₅ G₆.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului București, delimitat de următoarele repere urbane – la Nord Calea Dudești, la Sud-Vest Calea Vitan, la Sud-Est Șoseaua Mihai Bravu și este format din teren curți construcții cu suprafață de 213,74mp. conform acte de proprietate (214,00mp. din măsurătorilor cadastrale).

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015, nr. 341/2018 și nr. 877/12.12.2018:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului București și se încadrează zona L respectiv L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specific zonei rezidențiale, scuaruri publice;
- H_{max} = înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- POT_{max} = 45%;
- CUT_{max} = 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E), în cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC;
- retragerea minimă față de aliniament = pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu lase calcane vizibile; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile construite în regim *înșiruit* se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu; clădirile *semi-cuplate* se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile se vor retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Imobilul nu se află pe lista cuprinzând monumentele istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100m. față de imobilele aflate pe această listă, conform informațiilor din Certificatul de urbanism nr. 2621/19.12.2018 emis de Primăria Sector 3.



Conform P.U.G. - R.L.U. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, nr. 341/14.06.2018 și nr. 877/12.12.2018, Titlul I- Prescripții Generale, punctul 4. Derogări de la prevederile regulamentului, alin. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise în condițiile legii.

Conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, art. 32 - alin. (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: lit. d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; alin (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = calcan pe limita dreaptă (Vest) a proprietății, amplasat pe limita stângă (Est) a proprietății;
- retrageri minime față de limita posterioară (Sud) = retras 6,00m. față de limita de proprietate;
- POT_{propus} = 45%;
- CUT_{propus} = 1,57 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E+M);
- H_{cornișă} = 10,00m.;
- orice alte construcții realizate în exteriorul conturului maxim edificabil propus prin P.U.D. sunt interzise cu excepția împrejmuirilor, acceselor și teraselor ridicate cu cel puțin 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament și a elementelor cuprinse în planșa de reglementări urbanistice, vizată spre neschimbare, anexată prezentului aviz;
- circulații și accese: conform Aviz circulații nr. 4273/13.03.2019-1715851/12.03.2019 al P.M.B.-D.T.-C.T.C. cu respectarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București, aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 66/06.04.2006;
- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de utilități prezentate la dosar, obținute conform certificatului de urbanism. În cazul în care din avizele de utilități reiese faptul că nu există rețele publice de echipamente edilitare în zonă, pentru faza D.T.A.C. se vor respecta prevederile art. 27 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții⁹⁾: construcția se va încadra în edificabilul maxim reglementat prin P.U.D.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 2621/19.12.2018 emis de Primăria Sector 3.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Aviz Plan urbanistic de detaliu

Arhitect Șef,
Arh. Răzvan Mihai Basca



Întocmit: arh. Adrian Rachleru

Strada BREAZA, nr. fn
IE: 227942

| | | |
|---|------------|------------|
| 1 | 590342.875 | 324765.342 |
| 2 | 590334.819 | 324777.825 |
| 3 | 590329.310 | 324787.392 |
| 4 | 590327.466 | 324792.092 |
| 5 | 590335.393 | 324793.148 |
| 6 | 590336.269 | 324789.348 |
| 7 | 590347.795 | 324772.551 |
| 8 | 590343.352 | 324764.602 |

REȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

| EXISTENT | | PROPUȘ | |
|-------------------------------------|-------|--------|-------------|
| MP | % | MP | % |
| SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL | - | 96,30 | 45% |
| SUPRAFAȚĂ DESĂȘURATĂ SUPRATERANĂ | - | 335,98 | 1,57 ADC/mp |
| CIRCULAȚII, PARCARE, ALEI PIETONALE | 37,50 | 53,50 | 25% |
| SPAȚII PLANTATE, PAVAJE ÎNIERBATE | - | 64,20 | 30% |
| SUPRAFAȚĂ TEREN | | 214 | 100% |

BILANT TERITORIAL
TEREN CE A GENERAT PUD



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
pentru parcela ce a generat PUD
POT maxim = 45%
CUT propus = 1,57
Hmaxim = P+2E+M

LEGENDA

- LIMITA DE STUDIU
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D
- LIMITE LOTURI
- EXISTENȚE
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- PRODUCȚIE / DEPOZITĂRE
- COMERT - SERVICII
- CONSTRUCȚII EDILITARE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- VEGETAȚIE ÎNALTĂ
- ACCES ÎNCINTĂ
- PARCAJE DALE ÎNIERBATE



DENUMIRE PROIECT
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA BREAZA NR.3B
SECTOR 3, BUCUREȘTI**

BENEFICIAR

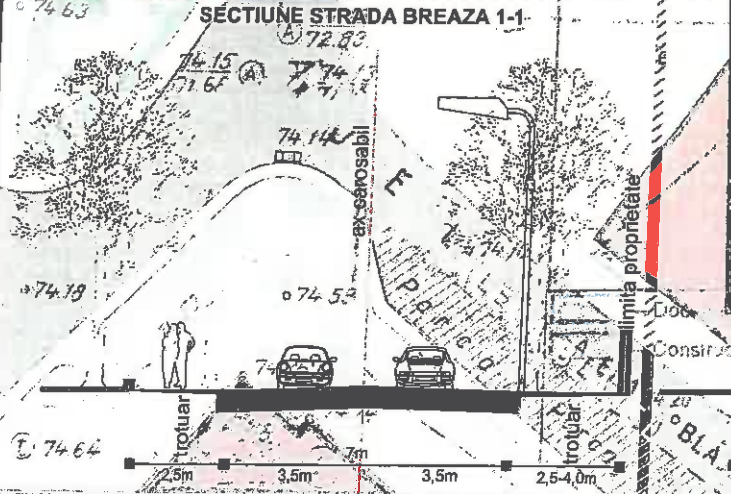
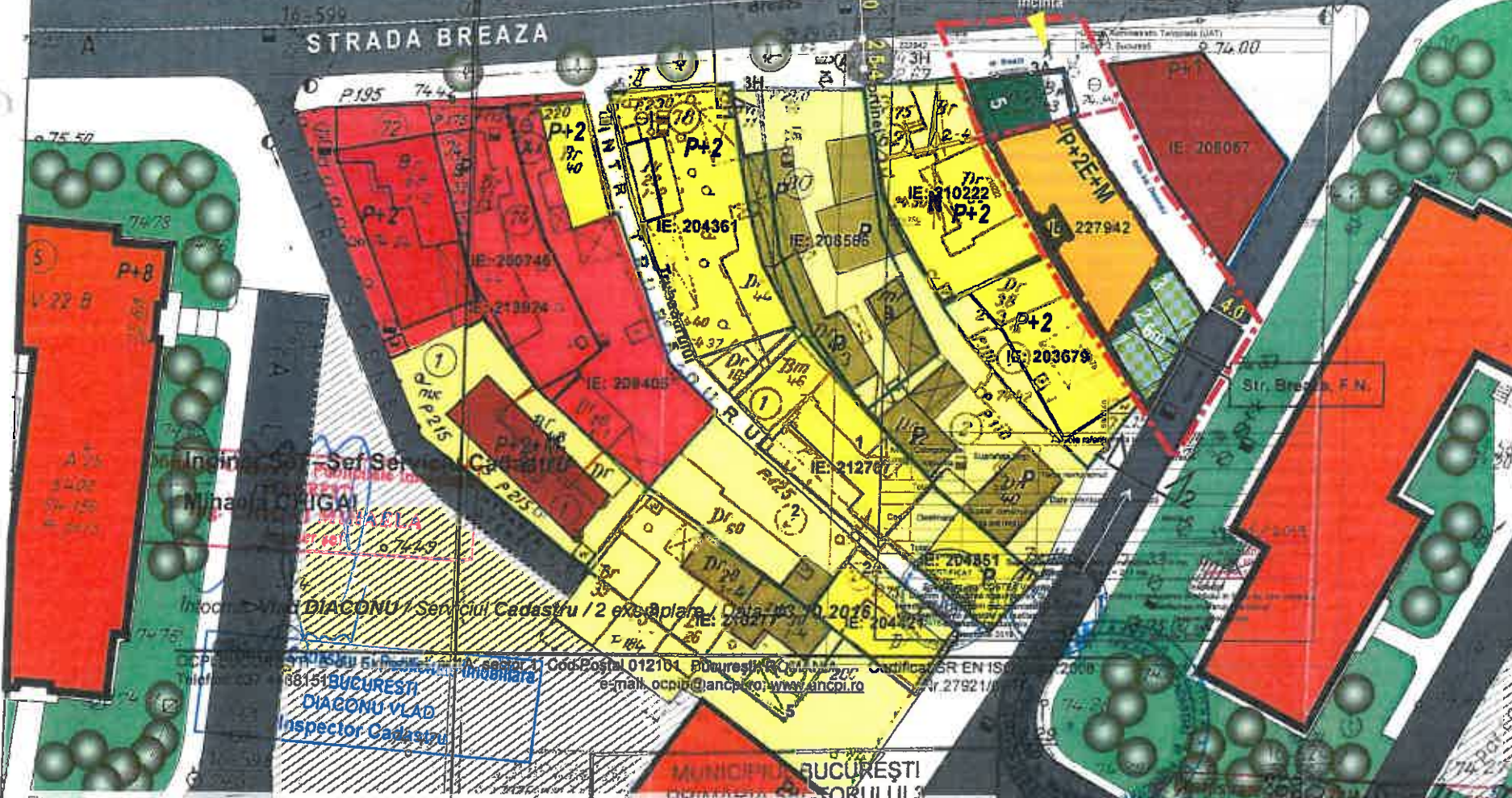
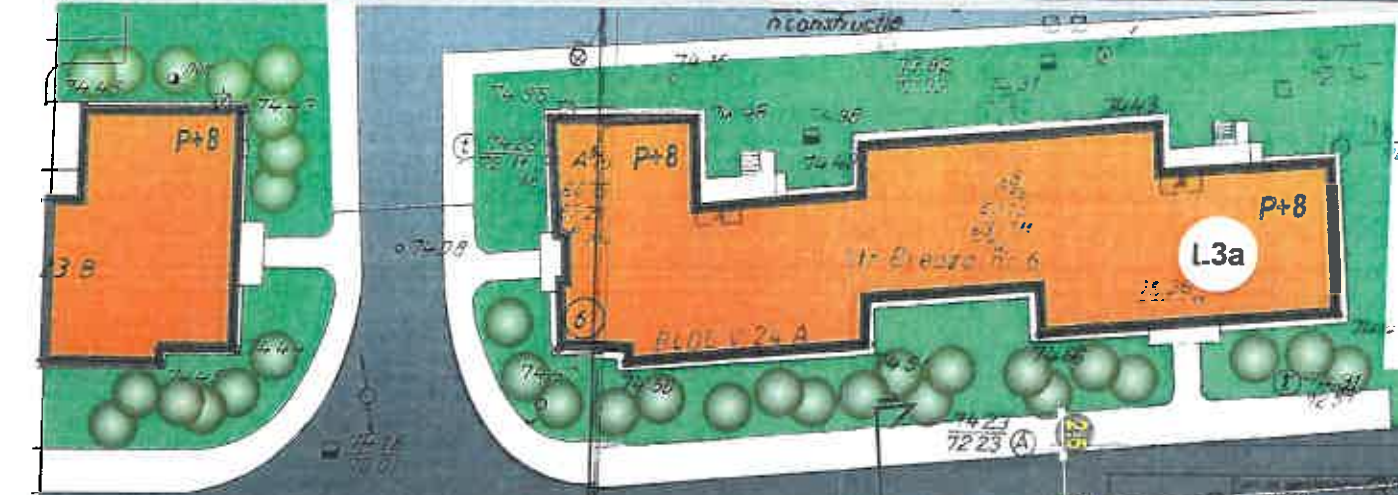
PROIECTANT URBANISM
S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

ȘEF PROIECT
arb. Cristina Enache

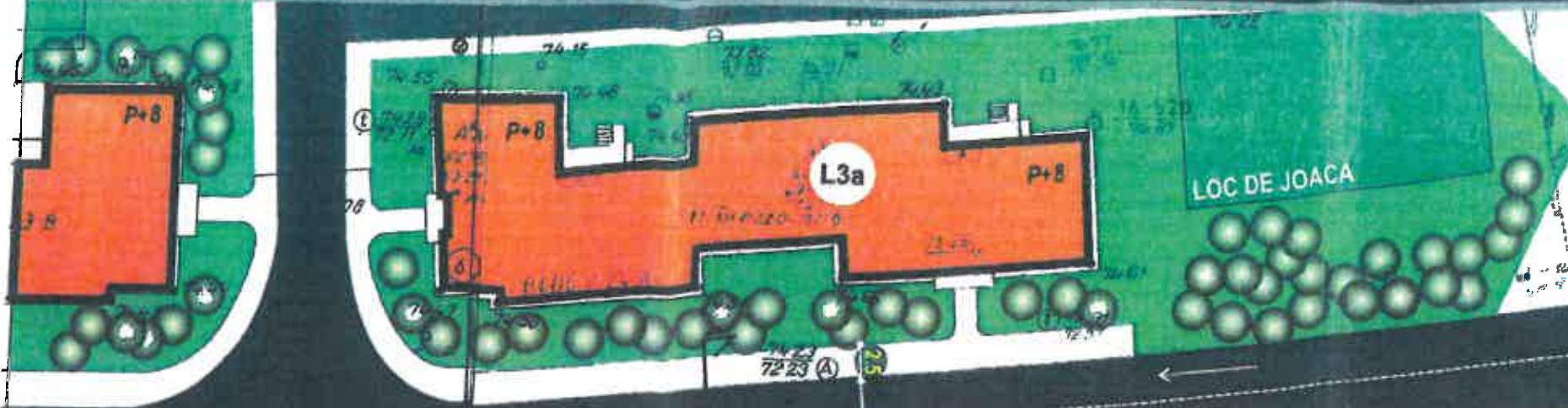
PROIECTAT
urb. Andreea Băcanu

VERIFICAT
arb.urb.peis. Iulia Floroiu

| | |
|---------------|--------------------------|
| PROIECT NR: | DATA |
| 21 2019 | IUNIE - 2019 |
| SPECIALITATEA | FAZA |
| URBANISM | P.U.D. |
| PLANSĂ | REGLEMENTĂRI URBANISTICE |
| SCARA | 1 500 |
| NR PL | 07 |

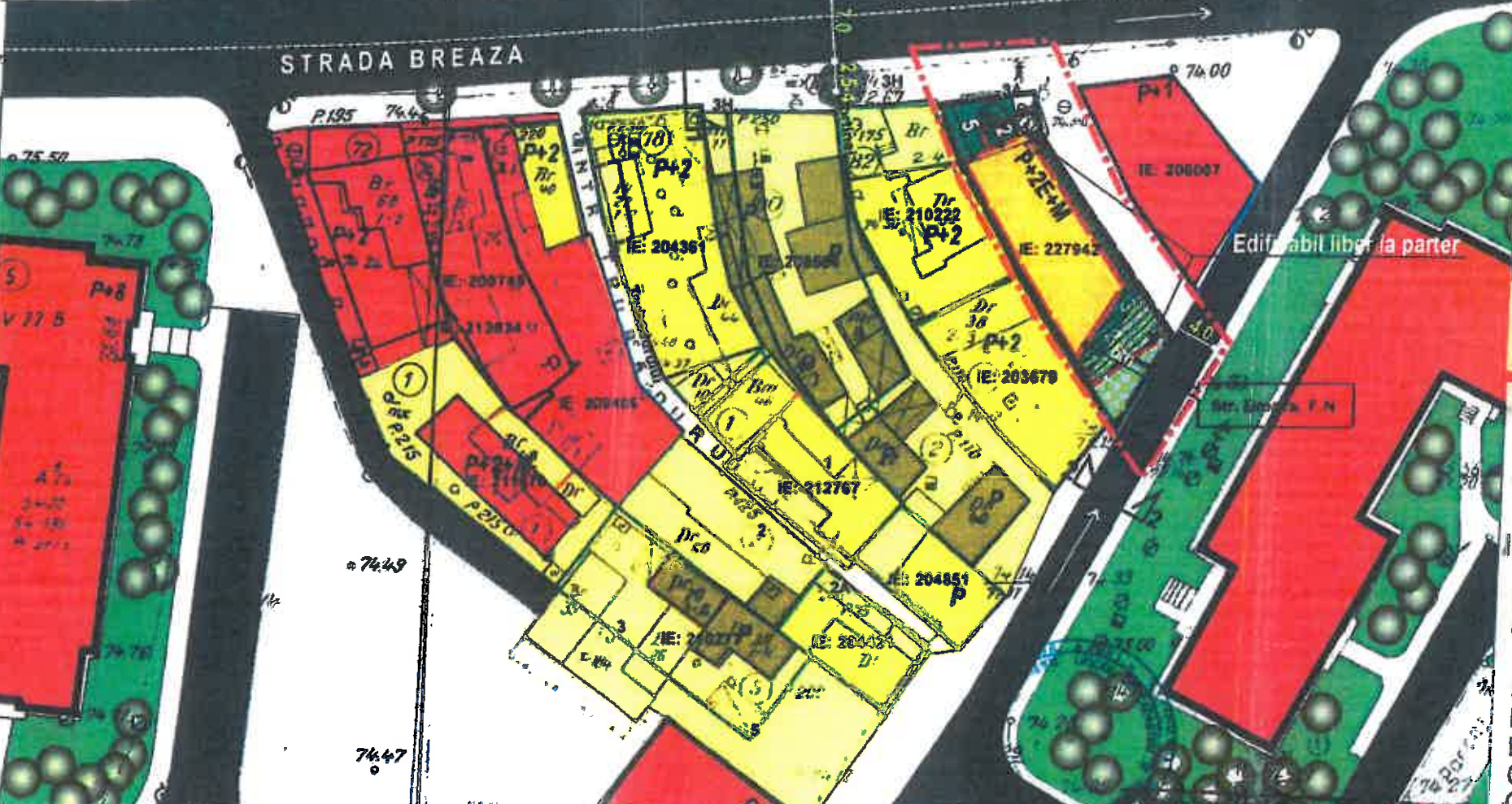


ANEXĂ LA AVIZUL
DE
URBANISM
DE
AMPLASARE
Nr. D/B/10-2019/25.07
Arhitect șef



BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUD

| | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|-------------------------------------|----------|-------|------------|-------------|
| | MP | % | MP | % |
| SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL | • | • | 96,30 | 45% |
| SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ | • | • | 335,98 | 1,57 ADC/mp |
| CIRCULAȚII, PARCARE, ALEI PIETONALE | 37,50 | 17,5% | 53,50 | 25% |
| SPAȚII PLANTATE, PAVAJE ÎNTERBATE | • | • | 64,20 | 30% |
| SUPRAFAȚĂ TEREN | | | 214 | 100% |



INDICII DE OCUPARE A TERENULUI
 teren generat PUD, nr.cadastral 227942

ARTTEK C.B. S.R.L.
 București, România

DEF.G.

NOT maxim = 45%
 CUT propus = 1,57
 Hmaxim = P+2E+M

LEGENDA

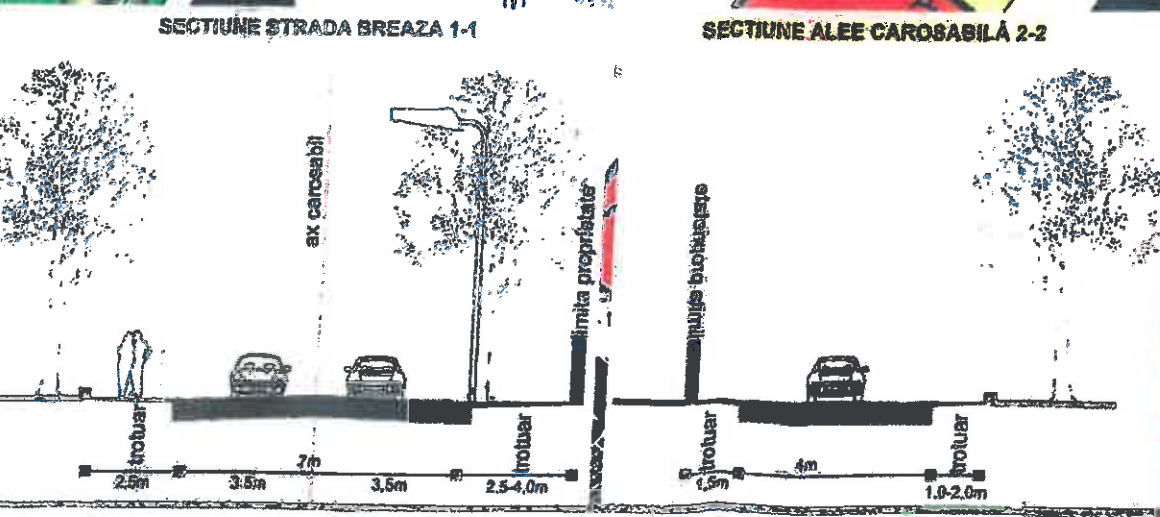
LIMITA DE STUDIU
 LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D.
 LIMITA COTURI

EXISTENȚI

CIRCULAȚII CAROSABILE
 CIRCULAȚII PIETONALE

LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 LOCUIRE COLECTIVĂ
 PRODUCȚIE / DEPOZITARE
 COMERT - SERVICII
 CONSTRUCȚII EDILITARE
 SPAȚII VERZII

VEGETAȚIE ÎNALTĂ



REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LIMITA EDIFICABIL - limita maxima de implantare a construcțiilor
 EDIFICABIL MAXIM PARTER (limita maximă de implantare)
 EDIFICABIL ÉTAJELE 1-2 (min 3m înălțime liberă la parter)
 ACCES INCINTĂ
 PARCAJE DALE ÎNTERBATE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA 1|500
 NR PL 07

ARTTEK cb
 ARHITECTURA & URBANISM

DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BREAZA FN, nr.cadastral 227942 SECTOR 3, BUCUREȘTI

BENEFICIAR
 PLATINUM ZEN CONSTRUCT

PROIECTANT URBANISM
 S.C. ARTTEK C.B. S.R.L.

ȘEF PROIECT
 arh. Cristina Enache

PROIECTAT
 urb. Andreea Băcanu

VERIFICAT
 arh.urb. peis. Iulia Florina

PROIECT NR:
 2|2019

SPECIALITATEA
 URBANISM

DATA
 FEBRUARIE - 2019

FAZA
 P.U.D.

SEMNAȚURA