



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Ioan-Răzvan SAVA

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 16 / 24.02.2016

Având în vedere, solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 1392636/01.02.2016, de către D-NA PRUNDIANU CĂTĂLINA MARTHA și D-NUL PRUNDIANU MIHAI în calitate de inițiatori/beneficiari ai documentației de urbanism, elaborată de S.C. ARHIFORUM S.R.L. – URB RUR OCTAVIAN VASILE BARBA, a prevederilor Certificatului de urbanism nr. 2078/111/T/34913/18.12.2015 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, și a concluziilor ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București din data de 16.12.2015, se emite prezentul aviz în vederea elaborării documentației:

PUZ – ALEEA TEIȘANI NR. 386-392, SECTOR 1

I. DATE REFERITOARE LA TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII PUZ:

Amplasamentul ce face obiectul studiului urbanistic, este situat în Sectorul 1 al Municipiului București, în intravilanul Municipiului București, având o suprafață de 25046,00 mp.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:

Conform Regimului tehnic prezentat în Certificatul de urbanism nr. 2078/111/T/34913/18.12.2015 eliberat de Primarul Sectorului 1, București, amplasamentul ce face obiectul studiului se încadrează în P.U.G. – M.B. 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) în ZONA L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POT_{max}=45%;

- CUT_{max} =1,3 mp ADC/mp teren.

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri) - se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

II. ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Reglementare generală

Funcțiuni propuse: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE LOCUIRII

Indicatorii urbanistici propuși:

POT=40%; CUT=1,56 mpADC/mpteren; Rh_{max}=S+P+6E-7Eretras / S+P+8E – H_{max} – 28,00m.

III. CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA PUZ CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ:

Prin planul de organizare al zonei studiate, respectiv arealul cuprins între Aleea Teișani – str. Vadul Moldovei – limita de proprietate cu parcela învecinată în partea Vestică, se vor stabili reglementări cu caracter director, inclusiv pentru spațiul public, utilitățile publice, legăturile rutiere, iar reglementarea funcțională și a densității de ocupare se va limita la parcela de teren pentru care s-a obținut și prezentat Certificat de urbanism.

2. CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIILE:

Argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu reglementarea orientativă pentru zona studiată, având în vedere reglementările urbanistice și indicatori urbanistici existenți și propuși : regim de construire, aliniere, înălțime, POT, CUT și funcțiuni .

3. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Se va prezenta o documentație de urbanism întocmită conform prevederilor „**Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat cu Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/16.08.2000 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 399/25.08.2000**, realizată în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și



publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele și servituțile aferente lor. Planșa suport conform extraselor C.F., și Extrasele C.F. se vor anexa la documentația de urbanism în original.

- Se va prezenta studiul cadastral privind comasarea/dezmembrarea parcelor conform soluției urbanistice propuse, executat de o persoană autorizată A.N.C.P.I., vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București;

- Se va asigura un minim de 30% spațiu verde amenajat;

- Se vor include documentațiile de urbanism legal aprobate și în vigoare, în baza cărora s-au produs efecte de schimbare a reglementărilor urbanistice existente, elemente de infrastructură majoră existente, autorizate sau în curs de execuție .

- Bilanțul teritorial (existent – propus) trecut obligatoriu pe planșa de reglementări, va cuprinde date referitoare la existent și propus, menționate în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor.

- Asigurarea utilităților publice/private se va face prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

- Circulația terenurilor, și elementele analitice vor fi incluse în bilanțul teritorial și prezentat în Planul de reglementări urbanistice aferent Avizului Arhitectului Șef;

- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, va cuprinde și va detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare al terenului, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, înălțimea minimă și maximă admisă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice.

4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA CIRCULAȚIILOR, ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea acceselor carosabile, pietonale și a parcajelor se vor face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

- Platformele destinate parcarii autovehiculelor vor fi prevazute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare (indiferent funcțiunea propusa)

- **Echiparea cu infrastructură (utilități, drumuri de incintă) în interiorul zonei private va fi realizată prin grija/cheltuiala dezvoltatorului, în baza studiilor de specialitate.**

5. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUMELE DE MARFĂ VEHICULATE, EMISII DE NOXE:

- Se vor analiza în funcție de studiile de circulație, la nivel de Autorizație de construire

IV. AVIZE/ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII PUZ, CARE ÎSI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B.

- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE – P.M.B.

NOTĂ: Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism, au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Întocmit,
Expert Ing. Victor Manea