HR. 66/2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

Direcţia Generală Dezvoltare Urbană

Direcţia Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. ZEEN DESIGN STUDIO SRL,** prin reprezentant legal Dodi Natalia, **urb. Mihai - Andrei Suărăşan – RUR D,E, în calitate de elaborator,** cu sediul în Municipiul Bucureşti, Sector 2, Cod poştal -, Str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl. 1-3, sc.1, et. 7, apt. 35, telefon/ fax - , **S.C. VICTORIA LIMITED SRL,** cu sediul în Str. Clopotarii Vechi nr. 18, et. 3, cam. 6, sector 1, Bucureşti; **Ştefănescu Corneliu,** cu domiciliul în Str. Plevnei nr. 7, bl. 109B, sc. A, et. 2, apt. 6, sector 2, Bucureşti şi **Preda Romeo Valentin,** cu domiciliul în Intr. Sg. Constantin Ghercu nr. 9, apt. 1, sectorul 6, Bucureşti, telefon/ fax -, înregistrată la nr.1557531/18.09.2017, nr. 1561174/27.09.2017, nr. 1565943/11.10.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

CONFORM CU ORIGINALUL

NR. 26/01.11 **.2017**

pentru

PUZ – Str. Titu Maiorescu nr. 13-17, lot 1
Str. Titu Maiorescu nr. 17B, 13-17 şi
Str. Vaselor nr. 47- 49, sector 2, Bucureşti

GENERAT DE IMOBILUL: Str. Titu Maiorescu nr. 13 -17, lot 1 şi Str. Titu Maiorescu nr. 17B, 13-17 şi Str. Vaselor nr. 47-49, sector 2, Bucureşti, în suprafaţă totală de 7789,0 din acte (7678,0mp din măsurători) şi construcţii – Studiu privind comasarea terenurilor întocmit de Expert autorizat ing. Petruţ Ioan, este proprietate privată a persoanelor juridice şi fizice pentru care a fost emis Certificatul de urbanism nr. 1525/128 „M" din 29.12.2015 emis de Primăria Sectorului 2 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

INITIATOR: PREDA ROMEO VALENTIN

PROIECTANT: S.C. ZEEN DESIGN STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Mihai - Andrei Suărăşan - RUR D,E

AMPLASARE DELIMITARE, SUPRAFAŢĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB şi Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucureşti, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, amplasamentul este cuprins în subzona „L1a" – locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2E niveluri situate în afara perimetrelor de protecţie; clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje. **Indicatorii urbanistici reglementaţi:** POTmax.=45% ; CUT maxim pentru înălţimi P+1= 0,9 mp. ADC / mp. teren; CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1,3 mp. ADC / mp. teren; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- **Ansamblu de locuinţe colective; RHmax.= S+P+3E-E4r;**
- **POTmax.propus= 45%; CUTmax.=1,56 mpADC/mpteren pentru S+P+3E, iar pentru etajul 4 retras, se admite depăşirea CUT max. proporţional cu suplimentarea ariei desfăşurate cu max. 60 % din aria construită; POT şi CUT calculaţi la suprafaţa totală rezultată din comasarea celor 3 parcele.**
- **Hmax. pentru S+P+3E-E4r = 20,0m**
- **Respectarea Codului Civil**

3

CIRCULAŢII SI ACCESE: Parcarea şi gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulaţiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcţii şi amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului Bucureşti şi a prospectelor necesare unei corecte funcţionări a arterelor de circulaţie" aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Reţelele edilitare aferente se vor realiza anterior reţelei stradale. Este obligatorie racordarea construcţiilor la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexă.

Elaboratorul şi beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ şi 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. 1525/128 „M" din 29.12.2015 emis de Primăria Sectorului 2 (termen de valabilitate 24 luni de la data emiterii).

p. ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
ARH. DIANA OLTEANU

Şef serviciu,
Expert, Victor Manea

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA

ROMANIA PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA GENERALA

Redactat, ing. Camelia Garcuşa/4ex./30.10.2017

4

TII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
II COMERCIALE)

INDUSTRIALE / DEPOZITARE

DARIE COMUNALA

I PROPUSE

E COLECTIVE CU REGIM DE
E MEDIU (S+P+3E-E4retras) 45%

RZI PE SOL (30%)

TII PIETONALE, AUTO DE INCINTA
ORME (25%)

ALE SOLULUI

RUCTII EXISTENTE „P" - regim de inaltime

RUCTII PROPUSE

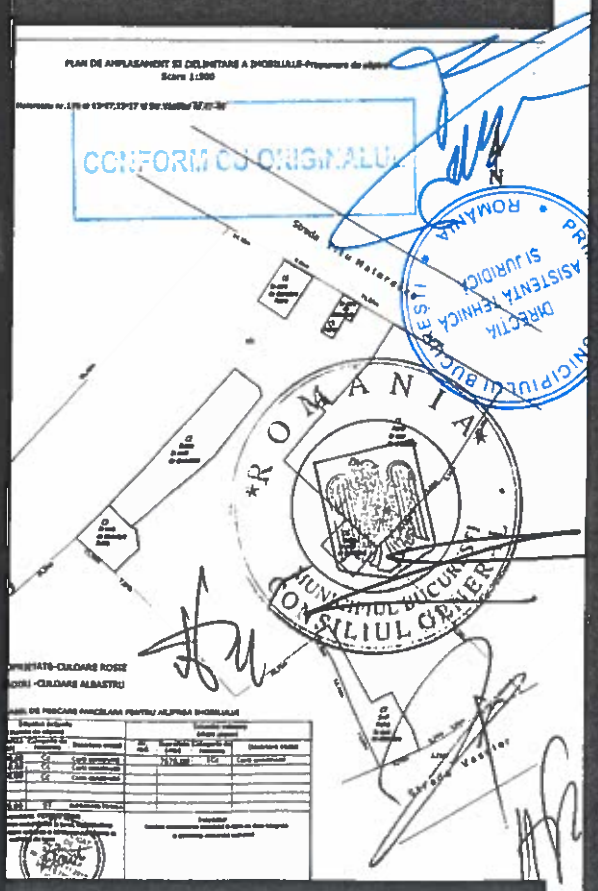
OMUNICATIE

ATII CAROSABILE - ARTERA EXISTENTA
ura - imbracaminte bituminoasa)

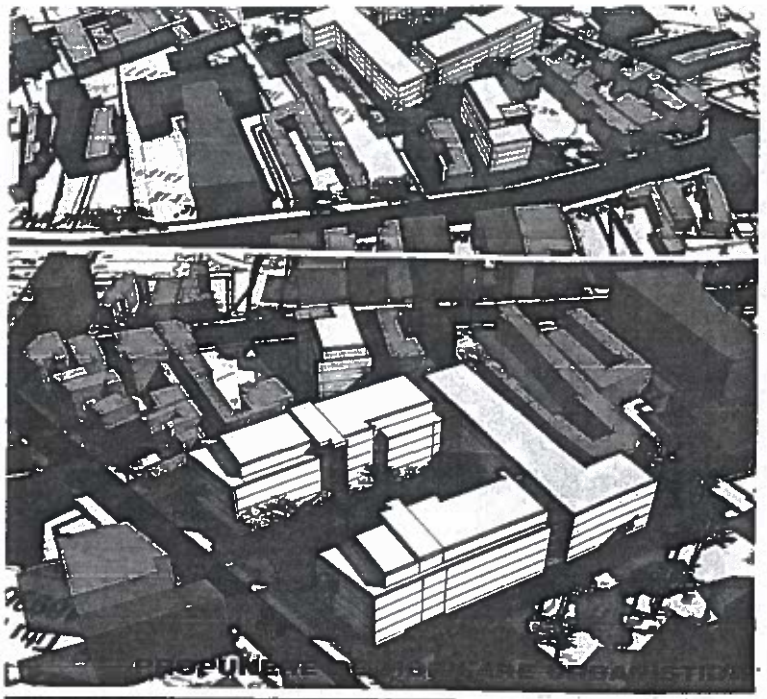
ATII PIETONALE - TROTUAR - EXISTENT

cu funcțiune mixtă: locuințe colective S+P+3E-E4R", în
scu nr. 13-17 lot 1, strada Titu Maiorescu nr. 17B, 13-
r nr. 47-49.
e echipat edilitar. Asigurarea echiparii edilitare se va
a retelelor de alimentare cu energie electrica, gaze
cum si canalizare, aflate la limita terenului sau pe

onal a fost realizat pe suport topografic actualizat
a obtinerii avizului Oficiului de Cadastru si Publicitate
ti.
studiat se face prin intermediul străzii Titu Maiorescu și
Maiorescu și Vaselor sunt artere de circulație de
categoria a III-a cu profil corespunzător (7 metri).



isare - propunere de alipire



Proiectant de specialitate
S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
tel/fax 0217960659, mobil 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012

Proiectant general
S.C. SIMETRIC STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 1, str. Clopotarii Vechi, nr. 18

Sef de proiect	arh. Bob Horatiu
Proiectat	drd.arh.urb. Mihai Suarasan
Desenat	drd.arh.urb. Mihai Suarasan

ANEXA NR. 2 LA HCGMBM 66/20

Societatea Comerciala Zeen Design Bucuresti - Romania

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Mihai-Andrei M. D. SUĂRĂȘAN
urbanist
DE

Beneficiar
- S.C. Victoria Limited S.R.L., CUI 18222263, J40/21198/2005;
- Ștefănescu Corneliu, CI RT, nr. 449965, CNP 1420717400176 și
Ștefănescu Liliana-Victoria, CI RT, nr. 760790, CNP 2480216400619 (soți)

Adresa
Strada Titu Maiorescu nr. 13-17 lot 1, strada Titu Maiorescu nr. 17B, 13-17 și strada Vaselor nr. 47-49, sector 2, municipiul București

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R
Strada Titu Maiorescu nr. 13-17 lot 1, strada Titu Maiorescu nr. 17B, 13-17 și strada Vaselor nr. 47-49, sector 2, municipiul București

Cod proiect **PUZTM** Faza **P.U.Z. propriu-zis**

Titlu plansa

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa numarul	2	Versiune	V8
		Revizie	R1
		Data	10.2017

Scara 1/1000

Este interzisa copierea, multiplicarea si imprumutarea documentatiei sau a partilor componente ale acesteia, fara acordul in scris a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

ANEXA NR.3 la H.C.G.M.B.
NR. 66/2018

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL
"ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R"

STRADA TITU MAIORESCU NR. 13-17 LOT 1, STRADA TITU MAIORESCU NR. 17B ȘI 13-17, STRADA VASELOR NR. 47-49, SECTORUL 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

OCTOMBRIE 2017

3

6

9

4

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970
CUI 29546516, J40 /361/2012

CUPRINS

1. DISPOZIŢII GENERALE 2
1.1 ROLUL R.L.U. 2
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 2
1.3 DOMENIUL DE APLICARE 3

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT 4
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 4
2.3 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 4
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 5
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 5
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII 5
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI 5

3. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ 6
3.1. UNITATE FUNCŢIONALĂ 6

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE 7
4.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ 7
4.2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRII 8
4.3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI 10

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI • ROMÂNIA • DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ROMÂNIA • PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI • ARH. GENERAL

5 7 10

CONFORM CU ORIGINALUL

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajarilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotarâre a Consiliului Local al municipiului București.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.
Hotarârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietătilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicitătii imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privin elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

CONFORM CU ORIGINALUL

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul **"P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R".**

ROMANIA PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA

În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme :
- organizarea accesului pe parcelă ;
- schimbarea zonificării funcționale;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: "P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R", este terenul în suprafață totală de **7789 mp** in acte (7678 mp din măsurători) amplasat pe **strada Titu Maiorescu nr. 13-17 lot 1, strada Titu Maiorescu nr. 17B, 13-17 și strada Vaselor nr. 47-49,** sectorul 2, municipiului București.

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementarile de dezvoltare urbană.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirile vor intra în categoria construcțiilor permanente.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA ... TEHNICĂ

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în "P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE S+P+3E-E4R", reglementează următoarele obiective:

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile și cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentației de urbanism.
- ⇨ Pentru parcelele de teren studiate în prezentul P.U.Z. valorile maxime stabilte pentru procentul de ocupare a terenului sunt: **P.O.T. maxim = 45%** și coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. maxim = 1,56 ADC/mp teren.** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca P.O.T.-ul să nu depașească limita superioară stabilită prin P.U.Z. . Se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60 din aria construită.
- ⇨ Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru spații verzi este interzisă.
- ⇨ Autorizarea condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇨ Amplasarea față de aliniament – 5,00 metri.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.16.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

8 10 13

- ⇨ Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare vor fi conform Planșei de Reglementări și tabelului nr. 1.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele anterioare, laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ ROMÂNIA

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției.
- ⇨ Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇨ Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- ⇨ Toate parcajele aferente oricaror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizatiei de construire.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇨ Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- ⇨ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇨ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇨ Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi pe sol, conform Planșei de Reglementări.
- ⇨ Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri, circulație, platforme pentru diverse funcțiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp.
- ⇨ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇨ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

CONFORM CU ORIGINALUL

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementarile urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile de locuire. Parcela are o suprafață de 7789,00 mp și se preteză amplasării construcțiilor aferente funcțiunii propusă.

Pentru evitarea unor disfuncționalități în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului; se va respecta codul civil privind vecinatățile; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- se vor asigura locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzator o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firma de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a ansamblului urbanistic;

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza D.T.A.C și P.Th. a proiectului.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

Conform P.U.G. Municipiul București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr.324/17.11.2010, terenul studiat se află încadrat în subzona **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție. Parametri urbanistici: POT: 45%, CUT: 1,3 ADC/mp teren. Se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60 din aria construită.

Terenul studiat își păstrează zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G. Municipiul București:

L1a – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente investiției propuse (parcaje, spații verzi ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV

	EXISTENT		PROPUS	
ARIE TEREN	7789,00 mp (din acte) 7678,00 mp (din măsurători)		7789,00 mp (din acte) 7678,00 mp (din măsurători)	
ARIE CONSTRUITĂ	2124,00 mp		3455,10 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	2364,00 mp		3850,00 mp (S) + 11977,68 mp (P+3E) + 2073,06 mp (E4R) **= 17900,74 mp**	
P.O.T.	27,66 %		45,00 %	
C.U.T.	0,31 ADC/mp teren		1,56 ADC/mp teren (pentru S+P+3E) + 0,60 % din AC (pentru E4R)	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME	62,34 %	4786,20 mp	25,00 %	1919,50 mp
SPAȚII VERZI PE SOL	10,00 %	767,80 mp	30,00 %	2303,40 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P+1E		S+P+3E-E4R	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	10 m		20 m	

Notă: Se permite o depășire a C.U.T. maxim proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate cu maxim 0,60 din aria construită.

Notă: Bilanțul teritorial s-a calculat având la bază suprafața terenului 7678,00 mp (din măsurători).

Utilizări interzise:
Este interzisă amplasarea tuturor tipurilor de construcții, excepție fiind construcțiile aflate în lista de facilități (aprobată în cadrul P.U.Z.-ului), precum și schimbarea destinației terenului, după aprobarea prezentului P.U.Z. . Această interdicție, de construire și schimbare de destinație, este permanentă și își are fundamentul în natura investiției propusă în cadrul acestui studiu.

Zone de protecție / interdicție:
1. Zonă de protecție pe baza normelor sanitare – nu este cazul
2. Zone protejate față de culoare tehnice – nu este cazul
3. Zone de protecție față de monumente istorice/zone protejate – nu este cazul

CONFORM CU ORIGINALUL

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1a – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
GENERALITĂȚI:
Caracterul zonei – locuințe colective.

UTILIZĂRI PERMISE:
- ⇨ Se admite amplasarea următoarelor:

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

- Locuințe colective;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejmuiri.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONARI:

- ⇨ Se admite crearea unui etaj retras cu suprafața maximă de 60% din aria unui nivel curent.
- ⇨ Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22^{00} și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ⇨ Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇨ Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇨ Construcțiile vor fi dispuse cuplat sau izolat pe parcelă, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.Th.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇨ Clădirile vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza D.T.A.C. și P.T.;
- ⇨ Amplasarea față de aliniament– 5,00 metri retragere minimă.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇨ Se va respecta edificabilul din planșa de Reglementari urbanistice.
- ⇨ Sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vor fi la nivelul parterului de minim:

Tabel nr. 1

Față de limita **nord-estică** (domeniu public – strada Titu Maiorescu și domeniu privat – str. Vaselor nr. 51)	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de **5,00** metri, față de aliniament. Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **3,50** metri (str. Vaselor nr. 51).
Față de limita **sud-estică** (domeniu public – strada Vaselor, domeniu privat – str. Vaselor nr. 41, domeniu privat – str. Vaselor nr. 45, domeniu privat – str. Vaselor nr. 51 și domeniu privat – str. T. Maiorescu nr. 11)	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de **5,00** metri, față de aliniament. Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **5,00** metri (str. Vaselor nr. 41).

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **9,00** metri (str. Vaselor nr. 45). Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **6,00** metri (str. Vaselor nr. 51). Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **6,00** metri (str. T. Maiorescu nr. 11).
Faţă de limita **sud-vestică** (domeniu public – Şcoala Naţională de Sănătate Publică Management şi Perfecţionare în Domeniul Sanitar Bucureşti – str. Vaselor nr. 31, domeniu privat – str. Vaselor nr. 41 şi domeniu privat – str. Vaselor nr. 45)	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **20,00** metri (str. Vaselor nr. 31). Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **8,00** metri (str. Vaselor nr. 41). Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **8,00** metri (str. Vaselor nr. 45).
Faţă de limita **nord-vestică** (domeniu public – Şcoala Generală nr. 50)	Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim **5,00** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- ⇨ Construcţiile pot fi amplasate pe parcelă cuplat, alcătuind un ansamblu.

CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- ⇨ Se vor asigura circulaţiile carosabile şi pietonale în pondere de circa 25% din suprafaţa totală a terenului, conform planşei de reglementări.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇨ Conform HGMB 66/2006 Capitolul 1, articolul 5, numărul minim de locuri ce trebuie sa fie asigurate prin proiect este de **162 locuri de parcare**, care se vor asigura la subsolul construcţiei.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

- ⇨ Înălţimea maximă a clădirii va fi de **20,00 m** la atic.
- ⇨ Regimul de Înălţime Maxim: **S+P+3E-E4R.**

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇨ Aspectul clădirii va ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de particularitatea funcţiunii propuse;

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇨ Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
- ⇨ La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI ŞCOALA GENERALĂ

13 15 18

DIRECŢIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 26/01.11.2017
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Zeen DesignStudio

- ⇨ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.
- ⇨ Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇨ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇨ Se vor asigura spaţii de depozitare a deşeurilor menajere.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- ⇨ Terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore sau arbust la fiecare 100 mp;
- ⇨ Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulaţii pietonale, terase;
- ⇨ Se va asigura un procent de 30% spaţiu verde plantat la sol.

ÎMPREJMUIRI

- ⇨ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 şi o parte transparentă dublată cu gard viu.
- ⇨ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2,50 metri.

4.3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

CONFORM CU ORIGINALUL

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ⇨ Edificabilul zonei – conform planşei de reglementări;
- ⇨ Procentul maxim de ocupare a terenului este **P.O.T. max = 45%.**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ⇨ Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. max = 1,56 ADC/mp teren** pentru S+P+3E;
- ⇨ Pentru etajul 4 retras, se permite o depăşire a C.U.T. maxim proporţional cu suplimentarea ariei desfăşurate cu maxim 0,60% din aria construită.

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărăşan

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărăşan Mihai Andrei