ANEXA NR. 1 LA HCGMB 72/2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării şi completărilor transmise Primăriei Municipiului Bucureşti de S.C. ARX Design Concept S.R.L.. – URB RUR ALEXANDRA BOGDAN cu sediul în Bucureşti, sectorul 1, str. Dej nr. 13A, telefon : 0729135272 (în calitate de elaborator şi reprezentant al initiatorului documentatiei de urbanism S.C. Numărul 12 S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1574612/08.11.2017 şi nr. 1575635/13.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ŞEF

CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 31 din 22.11.2017

PENTRU

PUZ – ŞOSEAUA STRĂULEŞTI NR. 68, SECTORUL 1, BUCUREŞTI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ ROMÂNIA

Generat de imobilul : situat în Şos. Străulești nr. 68, sectorul 1, Bucuresti, în suprafață de 2066,00 mp, proprietate privată persoană juridică.

Iniţiator : S.C. Numărul 12 S.R.L.
Proiectant: S.C. ARX Design Concept S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: ALEXANDRA BOGDAN

Amplasare, delimitare, suprafaţă zonă studiată în PUZ:
Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului Bucureşti, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, Bucureşti, şi este delimitată astfel: **la Vest** – Şois. Străulești; **la Nord** – proprietati private – **la EST** - proprietăţi private; **la Sud** – proprietăţi private.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:
Conform 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 şi H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentele care fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează parţial în Unitatea Teritorială de Referinţă **UTR L1d** – subzona locuinţelor individuale mici, şi parţial în Unitatea Teritorială de Referinţă **UTR V4** – subzona spatiilor verzi pentru protecţia cursurilor de apă, caracterizate de următorii indicatori urbanistici:
U.T.R. L1d : **POTmax**-20%; **CUTmax**-0,7mpADC/mpteren; **Rmaxh**-P+2E – **Hmax**-10,00m la cornişă, admiţându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului.
U.T.R V4 : **POTmax**-15% cu construcţii, platforme, circulaţii carosabile şi pietonale; **CUTmax**-0,2 mpADC/mpteren.

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL GENERAL

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:
FUNCTIUNI AVIZATE: FUNCTIUNI MIXE – LOCUIRE, SERVICII, BIROURI SI SPATII COMERCIALE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAŢI:
POTmax = 60%;
CUTmax = 0,84 mpADC/mpteren;
Rhmax=Ds+P+2E - 3Eretras.

CIRCULAŢII, ACCESE: parcarea şi gararea autovehiculelor şi 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-edilitară: Reţelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la reţelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze, etc.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ŞEF AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/20.11.2017

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI DIRECŢIA ASISTENŢĂ TEHNICĂ ŞI JURIDICĂ ROMÂNIA

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL BUCUREŞTI CONSILIUL GENERAL

4

ORM CU ORIGINALUL
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Volum II

Regulament local urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

Titlul I prescriptii generale

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de **2066.00** delimitat in planul de reglementari urbanistice care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa sos. Strulesti nr 68, sector 1, bucuresti, si este situat in zona de nord a orasului cu acces direct din str. Sos. Strulesti nr 68 are urmatoarele vecinatati:

- **Fata** – sos. Straulesti;
- **Dreapta** – proprietate privata sos. Straulesti;
- **Stanga** – proprietate privata sos. Straulesti;
- **Spate** – proprietate privata numar cad. 206849.

CONFORM CU ORIGINALUL
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA ROMANIA

Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona de nord a orasului. Terenul este pozitionat in apropierea ansamblurilor petrom city si barcelona residence, precum si in imediata vecinatate a fabricii alka.Terenul Are acces direct din sos. strulesti, fapt ce ii asigura o foarte buna accesibilitate atat din punct de vedere carosabil cat si pietonal. Zona beneficiind de transport in comun de suprafata. Din punct de vedere functional, zona studiata prezinta un caracter mixt in nord industrial si in sud, est si vest rezidential cu insertii comerciale si de servicii.

Corelare cu alte documentatii de urbanism

Conform *planului urbanistic general al municipiului bucureşti* amplasamentul este cuprins în subzona **I1d** - locuinţe individuale mici cu parcele cu pot < **20%** situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului capitalei.

Conform *puz – sos. Straulesti nr.69-71, 69a, 69d – sector 1, actualizare puz - "petrom city" - straulesti*, avizat cu nr.17/25.04.2016 si aprobat cu hcgmb nr.286/29.09.2016, care pe zona studiata preia de principiu reglementarile urbanistice din *puz – sos. Straulesti (str. Nuferilor – liliacului - bujorului) – sector 1, bucuresti* – expirat, prin care terenul este cuprins in zona **M3** - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de p+4 niveluri.

Totodata in zona, mai exact in estul terenului care face obiectul studiului de oportunitate, au fost aprobate documentatii de urbanism ce se inscriu in subzona **M3**, atat functional, cat si din punct de vedere al indicatorilor. Constructii cu functiune mixta, avand regim de inaltime S+P+3E-4ER, cu pot variind intre 45% - 47% si cut = 0,9-2,5.

Titlul II prescriptii speciale la nivelul zonei

Generalitati , caracterul subzonei

Subzona mixta locuinte colective cu servicii si comert la parter. Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona de nord a bucurestiului in cadrul unei zone cu functiune mixta

ROMANIA
MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL GENERAL

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.12
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Secţiunea I: utilizare funcţională

Articolul 1 - utilizări admise

- Constructii cu functiune mixta locuire si servicii/comert
- Functiunile comerciale vor fi pozitionate la parterul si nivelurile inferioare ale constructiilor

Articolul 2 - utilizări admise cu condiţionări

- Se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- Se admite realizare de supante in volumul construit cu conditia respectarii CUT maxim admis.

Articolul 3 - utilizări interzise

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode , prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie ori prin deşeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- Construcţii provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- Staţii de betoane;
- Autobaze;
- Staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA ROMANIA

Secţiunea II: condiţii de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibila parcela isi va pastra forma si dimensiunile, cu exceptia suprafetelor destinate extinderii circulatiilor carosabile publice.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor faţă de aliniament

- Constructia propusa se va retrage cu 15.00 m fata de aliniamentul reglementat prin documentatiile de urbanism anterioare, cf. Pichetare realizata de ing Matei Stefan Paul.
- Conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.

ROMANIA MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL GENERAL

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 6 - amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 5.00 m fata de limita laterala stanga;
- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 3.00 m fata de limita laterala dreapta;
- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 5.00 m fata de limita posterioara;
- Conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă

- Nu este cazul

Articolul 8 - circulaţii şi accese

- Accesul carosabil va face in incinta din sos straulesti
- Accesul pietonal se va face in incinta din sos straulesti
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare

Articolul 9 - staţionarea autovehiculelor

- Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; conform hcgmb 66/2006
- Parcarea se va realiza conform hcgmb 66/2006.

Articolul 10 - înălţimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălţimea minimă a clădirilor va fi Ds+P+2 ;
- Înălţimea maximă a clădirilor va fi Ds+P+ 2E+3R ;

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA ROMANIA

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

Articolul 12 - condiţii de echipare edilitară

- Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- 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;

MUNICIPIUL BUCURESTI CONSILIUL GENERAL

9

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate

- Minim 30 % din suprafata terenului va fi amenajata ca spatiu verde;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100** mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Articolul 14 – împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 60%

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,84 mp ADC/mp Teren

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Alexandra BOGDAN
urbanist
DEF 6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit:
Urb. Alexandra Bogdan

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
ROMÂNIA

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

10