



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de PLAN CONSULT SRL cu sediul în București, sectorul 4, cod poștal 040237, Bd. Dimitrie Cantemir nr. 23, bl.3 sc.A, telefon/ fax - , înregistrată la nr. 1470014 din 28.11.2016, în calitate de elaborator și a cererii adresate de dl. Țigănilă Robert Florian, înregistrată la nr. 1522927 din 27.06.2017, în calitate de beneficiar, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 13105.07 .2017

PENTRU

PUZ - BULEVARDUL MĂRĂȘTI NR. 8 - SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL: BULEVARDUL MĂRĂȘTI NR. 8 - Sector 1, în suprafață totală de 540,00 mp. proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatelor de urbanism nr. 1209/ 1257360 din 18.08.2014, nr. 372/ 1355235 din 14.03.2016 și nr. 766/ 1510839 din 27.06.2017 emise de Primarul General al Municipiului București.

INITIATOR: dl. ȚIGĂNILĂ ROBERT FLORIAN

PROIECTANT: PLAN CONSULT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Arh. Urb. Marius TURCU (RUR: D, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, și este delimitată astfel: Nord - Str. Alexandru Constantinescu; Est - Bd. Mărăști; Vest - Bd. Mareșal Alexandru Averescu.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, cele două imobile sunt cuprinse în subzona funcțională M1 - subzona mixtă situată în zona protejată. Conform PUZ - Zone protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000 sunt cuprinse în Zona protejată 72 - Parcelarea AVERESCU.

Indicatorii urbanistici reglementați: POT max. 40%; CUT max. 1,8 mp. ADC/mp. teren; H max. = 13 m., H min. = 10 m. Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (13 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII COMPLEMENTARE

POT max: 45%; CUT max. 2,16 mp. ACD/mp. teren; RmaxH: S+P+3E; Hmax: 13 m.

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementari vizat spre-neschimbare și ale Regulamentului local de urbanism aferent.

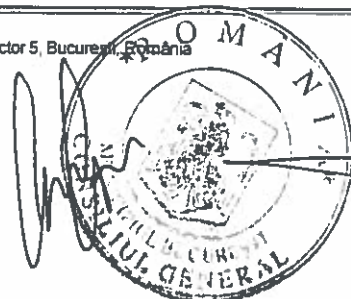
CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00

http://www.pmb.ro



Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 766/ 1510839 din 27.06.2017 emis de Primarul General al Municipiului București.

**ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ARH. ADRIAN BOLD**



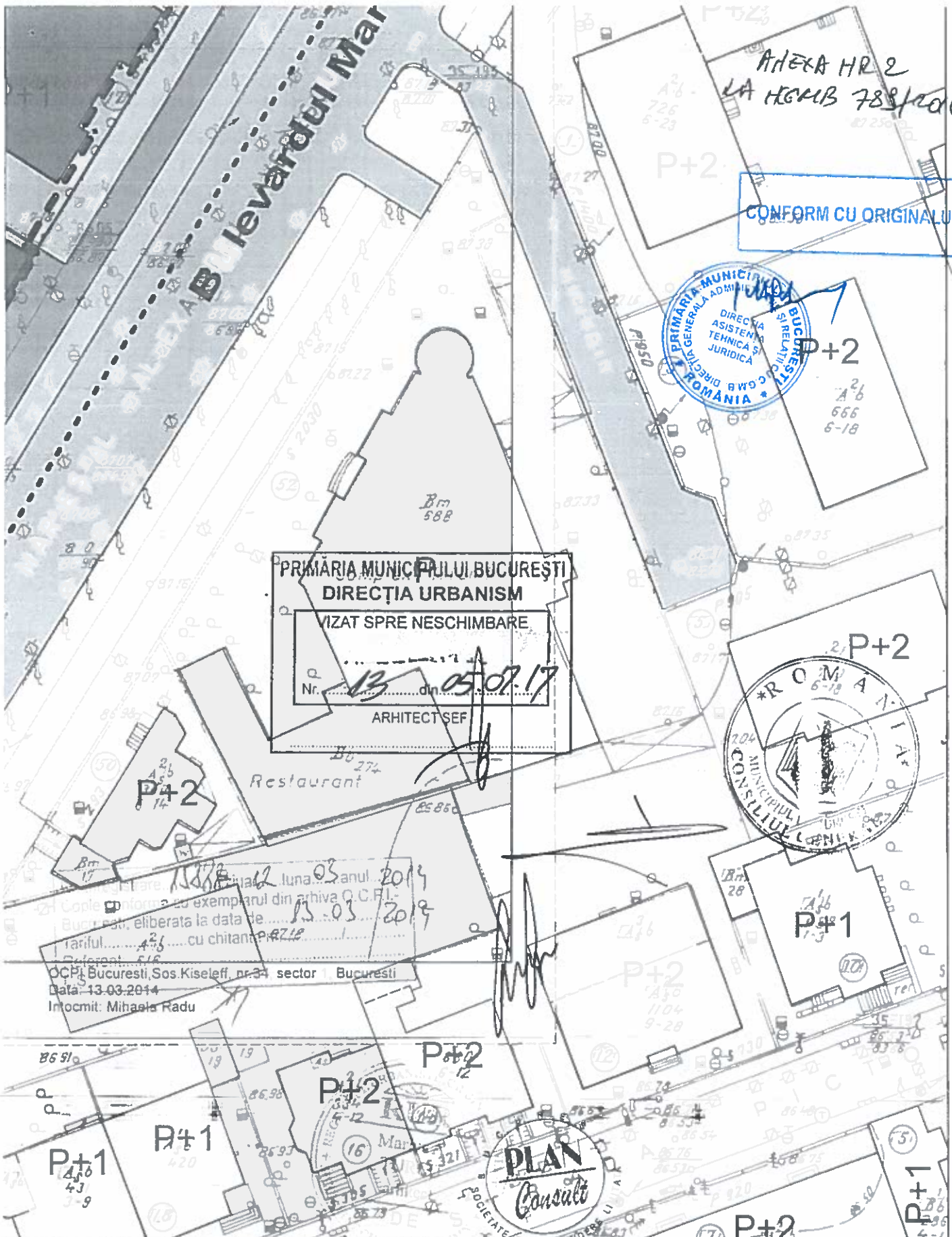
CONFORM CU ORIGINALUL



4ex./ 03.07.2017

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>





CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 13 din 05.07.17
 ARHITECT SEF

ROMANIA
 MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 PRIMĂRIA

... luna 03 anul 2019
 ... eliberata la data de 15.03.2019
 ... cu chitanța nr. 4718
 O.C.P. Bucuresti, Sos. Kiseleff, nr. 34, sector 1 Bucuresti
 Data: 13-03-2014
 Intocmit: Mihaela Radu

PLAN
 Consult

Proiectant de Urbanism			Beneficiar		Proiect nr.
s.c. PLAN Consult s.r.l.			TIGANILA ROBERT FLORIAN		102.2014
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect	Faza
	Arh. Marius Turcu		1/500	PLAN URBANISTIC ZONAL	P.U.Z.
STAMPILAT R.U.R.	Arh. Marius Turcu		DATA	Titlu pa sa	Plansa nr.
PROIECTAT	Arh. Marius Turcu		Noiembrie 2016	Plan de Reglementari Urbanistice	A.05

CONFORM CU ORIGINALUL

1 Plan Urbanistic Zonal – Bd. Marasti nr.8, sector 1, întocmit de sc Plan Consult srl 2016 - REGULAMENT



A HOKA HR:3
CA HOCMB 789/2018

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/06.07.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

Aferent P.U.Z. Bdul. MARASTI nr. 8 - sector 1



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza reglementarile P.U.Z. si se aplica asupra parcelei studiate, care face obiectul P.U.Z. Bdul. MARASTI nr.8.

2. Baza legala a elaborarii RLU

Documentatia de fata se intocmeste conform solicitarii din Certificatul de Urbanism Nr. 372/1355235 din 14.03.2016, eliberat de catre Primaria Municipiului Bucuresti, corelata cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, cu prevederile Planului Urbanistic Zone Construite Protejate - Zona Protejata nr.72 –Parcelarea Averescu, precum si ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

Pentru elaborarea planurilor cuprinzand situatia existenta, respectiv reglementarile s-a folosit Planul de Situatii scara 1:500, eliberat de catre OCPI Bucuresti cu nr. 15888 din 12.03.2014, pentru numarul cadastral 7462 IE 210742 si Ridicarea Topografica executata de catre sc TOPCAD srl in februarie 2014.

De asemenea, pentru determinarea conditiilor tehnice de construire pe terenul de la nr.8 s-a intocmit Studiul Geotehnic de catre sc GEO2000 srl si Expertiza la Calcanul cladirii invecinate de la nr. 10, de catre sc Dada Proiect srl.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU aferent PUZ, reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor in cadrul parcelelor studiate.

CONFORM CU ORIGINALUL



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Prezentul RLU aferent PUZ este aplicabil numai dupa obtinerea avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism -CTATU- Primaria Municipiului Bucuresti, al Directiei pentru Cultura si Patrimoniul National a Municipiului Bucuresti, din cadrul Ministerului Culturii si a Patrimoniului National si al Agentiei Regionale Pentru Protectia Mediului Bucuresti din cadrul Ministerului Mediului si Padurilor.

Se vor avea in vedere masurile obisnuite de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in timpul functionarii.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii lucrarilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea principala a zonei, si pe baza unor proiecte pentru autorizarea construirii (DTAC) si pentru executia lucrarilor (PTh) intocmite de persoane sau societati autorizate si verificate de persoane atestate.

De asemenea, autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca indicii urbanistici, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului (POT si CUT) sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție si avertizare.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. B/05.07.17
VIZAT ȘI SE NESCHIMBARE





alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatarei lucrărilor proiectate.

Executanții și beneficiarii lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatarei lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectanților.

Măsurile și indicațiile din proiecte nu sunt limitative, executanții și beneficiarii urmând să aplice orice alte măsuri de protecția muncii, de PSI și siguranța circulației, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritățile locale de specialitate (detinatori de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) având în vedere situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatarei.

Intocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executanților și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe amplasamentul studiat de la nr.8 se propune construirea unei clădiri cu destinație rezidențială colectivă - imobil cu locuințe colective- apartamente și eventual cu dotări rezidențiale. Construcția este cuplata la calcanul existent pe latura stângă (nr. 10), are retrageri pe toate celelalte laturi și regim de aliniere la aliniamentul stradal cu front discontinuu, cu regim de înălțime S+P+3E, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei adiacente.

În ceea ce privește suprafața edificabilă, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul fiecărei parcele și regimul de înălțime, se vor respecta condițiile reprezentate în planșa A.05 –Plan de Reglementări Urbanistice.





7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform RGU autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces la drumurile publice care sa permita si interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, si daca se asigura accese pietonale.

Conform plansei A.05 – Plan de Reglementari Urbanistice, ambele accese la parcela subiect – carosabil si pietonal – sunt asigurate dinspre Bulevardul Marasti, iar interventia mijloacelor de pompieri se poate face pe 2 laturi ale terenului.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Beneficiarul se obliga sa recordeze constructia noua, potrivit reglementarilor legale, la retelele centralizate publice.

Costul lucrarilor de racordare / bransare la retelele edilitare publice vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Terenul de la nr.8 care face obiectul P.U.Z. si al R.L.U., are o forma poligonala, cu laturile lungi paralele, cu suprafata de 540,00 mp, avand deschiderea de 12,00m.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea indicatorilor tehnici urbanistici cuprinsi in plansa A.05 - Plan de Reglementari Urbanistice, in conditiile in care prospectul stradal existent, inclusiv configuratia trotuarului se pastreaza neschimbat.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

La nivelul terenurilor se vor prevedea spatii verzi amenajate in suprafata totala de cca 35% din suprafata terenului precum si trotuare si platforme in suprafata de cca. 20%. Se va planta un arbore la fiecare 100mp inierbati.

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca exista posibilitatea realizarii spatiilor de parcare necesare in subsolurile functionale sau in limita de proprietate.

Imprejururile propuse vor respecta prevederile PUZ – ZP72:

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/05.07.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE





-gardurile dinspre strada vor fi de tip transparent, cu inaltimea totala de maxim 2,0m, cu soclu opac de cca. 0,6m, iar partea superioara din metal sau plasa metalica, putand a fi dublate cu gard viu.

- pe partile laterale si posterioare gardurile vor avea inaltimea de minim 2,0m, maxim 2,5m si vor fi opace.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Avand in vedere ca terenul din bulevardul Marasti nr. 8, in suprafata totala de 540 mp, care face obiectul prezentului P.U.Z. se constituie intr-o singura unitate teritoriala de referinta, iar functiunile propuse pastreaza caracterul definit al zonei ; M1 nu au fost prevazute subunitati functionale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Utilizari

a. Utilizari admise pe parcelele subiect :

- locuinte cu standard ridicat, compatibile cu tinuta arhitecturala a cladirilor existente
- functiuni cu caracter comercial de lux sau servicii personalizate: anticariat, galerie de arta, reprezentanta comerciala, birouri pentru profesii liberale si consultanta, in conditiile stipulate in PUZ ZP 72.
- se admite amenajarea unor mici baruri /restaurante la paratrul cladirilor, cu o capacitate maxima de 50 de locuri (interior+exterior) in conditiile stipulate in PUZ ZP 72

b. Utilizari interzise:

- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru tarful generat
- depozitare engros, depozitare de substante toxice sau inflamabile

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/05.07.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Marius A
TURCU
arhitect
DE



- activitatii care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Amplasarea cladirilor

Cladirea noua de la nr.8 va fi amplasata in regim cuplat la calcanul existent si libera pe celelalte laturi.

Constructia propusa se amplaseaza retras cu 4,0 m fata de aliniament, alipit la calcanul existent de la numarul 10 si apoi retras 3,0m de-a lungul laturii din stanga, cu retragere laterala de 3,0m fata de parcela de la numarul 6 si retragere posterioara de 5,0m, conform plansei A.05. Plan de Reglementari Urbanistice.

Circulatii si accese

Accesul pietonal principal, precum si accesul auto in spatiile de parcare, de minim 3,0m latime se face din Bulevardul Marasti, cu respectarea profilului transversal existent.

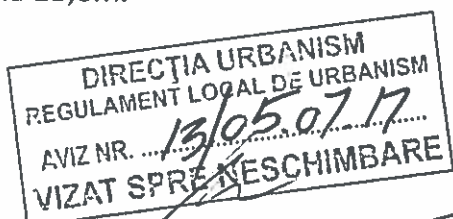
Accesul pietonal in cladire se va face din trotuarul existent la Bulevardul Marasti, printr-o platforma pietonala amenajata pe toata latimea frontului cladirii, echipata cu mobilier urban si vegetatie joasa plantata in jardiniere.

Stationarea autovehiculelor.

Stationarea autovehiculelor este interzisa in afara proprietatii, acestea vor stationa exclusiv in interiorul parcelei, in subsolul functional.

Inaltimea maxima a constructiei

Inaltimea maxima pentru constructia de la nr.8 este limitata de PUZ ZP-72 la 13,0m.



CONFORM CU ORIGINALUL

Principii de interventie asupra constructiilor existente.

Prin caracterul intervenției de la nr. 8, se asigură clădirii de la nr.10 cu care se învecinează prin calcan, posibilitatea realizării unei reconversii funcționale a spațiului din pod sau a unei extinderi prin supraetajare cu un nivel funcțional. Prin proiectul clădirii noi se vor asigura atât normele de protecție la incendiu la calcan cât și reglementările de vedere.

Aspectul exterior

Construcția de locuit va fi realizată într-un limbaj arhitectural contemporan, contextual și corespunzător funcțiunii, din materiale durabile și prețioase fără stridente cromatice, sau de textură, în armonie cu clădirile învecinate existente.

Fatada rezultată către bulevardul Marasti va fi tratată cu elemente arhitecturale de tip modernist și minimalist contemporan, armonizate tipologiilor identificate în vecinătate.

Volumule clădirilor noi completează frontul stradal dinspre Bulevardul Marasti cu preluarea corniselor existente în vecinătate.

Cadrul natural de tip urban, particularizat la nivelul parterului cu platforme de acces pietonal amenajate, va fi completat cu zone verzi amenajate.

Conditii de echipare edilitara

Construcția nouă se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente apă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie, date și va folosi serviciile de salubritate urbană.

**Spatii verzi**

Spatiile verzi vor ocupa o suprafață maxim posibilă, fiind propusă o suprafață plantată de 35%.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/05.07.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Procentul de ocupare a terenului
POT : 45%

Coeficient de utilizare a terenului
CUT : max. 1,80 pentru nr. 8

Inaltimea maxima
Inaltimea maxima: 13m

CONFORM CU ORIGINALUL



V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat in intravilanul constructibil a Municipiului Bucuresti, si este incadrat conform PUG in UTR definita M1 , subzona mixta, in zona protejata, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional.

nov. 2016
s.c. Plan Consult s.r.l.



Intocmit,
arh.urb. Marius Turcu



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 13/05.07.17
VIZAT SPRE NESCHIMBARE