



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrație și Relația cu CGMB
Direcția Asistență Tehnică și Juridică

Serviciul Transparență Decizională
Nr. 8255/1/25.11.2019

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal / PUZ STRADA INOVATORILOR NR. 16 / SECTOR 1

Potrivit art. 7, alin. 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, "Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice ..."

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **13.01.2020**.

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul P.M.B. – www.pmb.ro;
link: http://www.pmb.ro/institutii/cgmb/dezb_publica/proiecte/pr_dezb_publica.php
- la sediul PMB, B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare.

În conformitate cu prevederile art. 7, alin. 4 din Legea nr. 52/2003, republicată, până la data de **27.12.2019**, se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectele de acte normative, se vor transmite:

- prin site-ul www.pmb.ro;
- prin poștă pe adresa P.M.B. – B-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 – Direcția Asistență Tehnică și Juridică;
- depuse la Centrul de Informare – P.M.B., B-dul Regina Elisabeta, nr. 42, sector 5.

Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Recomandare la proiect de act normativ”

DIRECTOR EXECUTIV,
Mariana Brod

Șef serviciu,
Nicoleta Sunică

Întocmit,
Expert Tiberiu Părvu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

HOTĂRÂRE

Nr. din

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal / PUZ

STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General, Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București;

Luând în considerare Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Văzând documentele emise de:

- **Aviz Preliminar** nr. 72 / 25.06.2018 / PMB
- **Aviz de Oportunitate** nr. 50 / 14.09.2017 / PMB
- **Certificatul de Urbanism** nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016 – valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019
- **Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București** – Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018
- **Avizul CFR** - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018
- **Avizul Comisiei Tehnice de Circulație**
- **Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB** - nr. 1703573 / 11.04.2019
- **Avizul MAI / ISU** – nr. 913334 / 22.08.2018
- **Avizul Ministerului Afacerilor Interne** - nr. 425.254 / 07.11.2018
- **Avizul Ministerului Apărării Naționale** – nr. DT – 7285 / 08.10.2018
- **Avizul SRI** – nr. 54.297 / 18.10.2018
- **Aviz începere lucrări OCPI – B nr. 97 / 2018**
- **Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB** – nr. 206 / 07.04.2017

Ținând cont de Raportul informării și consultării publicului;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;

- PUG - Municipiul București aprobat prin HCGMB nr. 269/ 21.12.2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52 /2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2, lit.c, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 3 lit. e din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ.

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă **PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 /SECTOR 1**, în conformitate cu **Avizul Arhitectului Șef nr. 75 / 31.10.2019** prevăzut în Anexa 1, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare prezentat în Anexa 2, Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând Anexa 3 și Raportul Informării și Consultării Publicului fiind anexa 4

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

GEORGIANA ZAMFIR

București, 2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de KXL SRL / _____ în calitate de elaborator al documentației de urbanism, cu sediul în București, Sector 1, Strada Maior Aviator Nicolae Cănsa reprezentant al inițiatorului, _____, cu domiciliul în localitatea _____, înregistrată cu nr.1744846 din 10.06.2019 / Registratura PMB, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR.....75..... / 31.10.2019

PENTRU

PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1

GENERAT DE IMOBILUL situat în București, Strada Inovatorilor nr. 16 / sector 1, în suprafață de 680,00mp, proprietate privată persoane fizice – _____, conform regimului juridic consemnat în Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016, emis de Primăria Sectorului 1 / București (cu valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019).

INIȚIATORI:

PROIECTANT GENERAL: KXL SRL
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR:

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

PREVEDERI PUG / PUZ APROBATE ANTERIOR:

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București,** aprobate cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungit prin HCGMB nr.877/12.12.2018), **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, maxim P+2, situate în afara perimetrelor de protecție.**
- POTmax – 45%
- CUTmax – 0,9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E) / 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E)
- RH max – P+2E / H max – 10,00 m

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor / conform PUG – MB / L1a:

- **Funcțiuni predominante:** locuire individuală / colectivă de dimensiuni mici
- **Mod de ocupare al terenului:** conform specificului parcelarului / izolat, cuplat, înșiruit
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** conform alinierii specifice parcelarului
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:** cuplare la calcan / retragere minimă 3,00m
- **Amplasarea clădirilor față de limita posterioară a parcelei:** 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** P+2E / 10,00m – se admite un spor de un nivel, echivalent cu 60% din aria construită.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

FUNCȚIUNE: IMOBIL REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 45%
- CUT max = 1,56 mpADC/mp teren
- RH max = S+P+3E
- H max = 14,00m

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile planului de reglementări și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, vizate spre neschimbare.

- Retrageri față de aliniament: 4,00m / conform specificului parcelarului
- Retrageri față de limitele laterale: limita nord – parțial construire la calcan – retrageri 3,00m / limita sud – retrageri 4,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim 5,00m

CIRCULAȚII / 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-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente obiectivului propus se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea clădirilor propuse la rețelele edilitare urbane, modernizate și capacitate în scopul preluării încărcării survenite prin implementarea obiectivului.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a PUZ

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate 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.

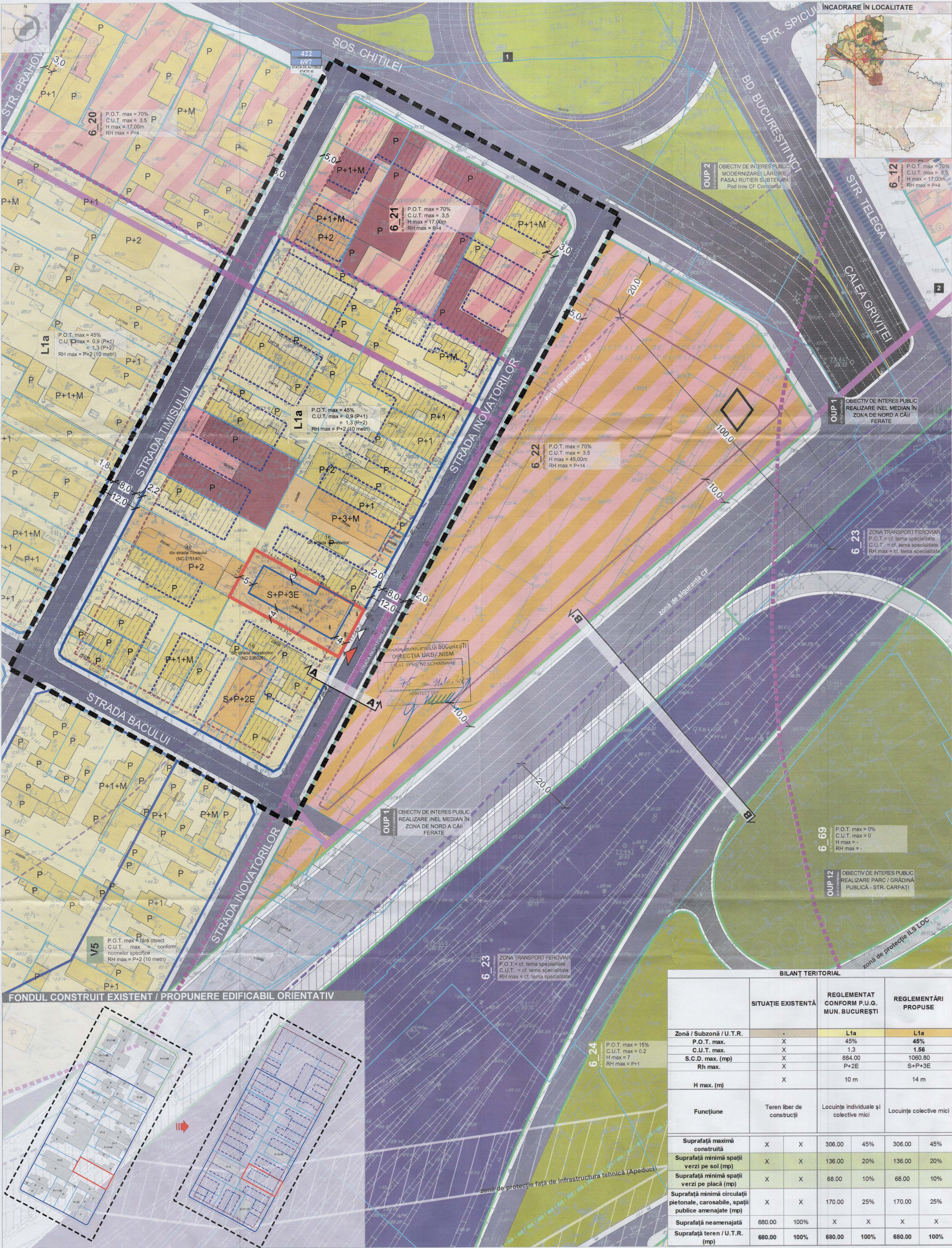
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016, emis de Primăria Sectorului 1 / București.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**



**Șef Serviciu
Arh. Cristina Topîrceanu**

Intocmit: Arh. C.Ciser
4 ex. / redactat: 07.06.2019 – evaluat: 22.08.2019



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
	Limite de proprietate
	Limita terenurilor care au generat PUZ, Suprafață = 680,00 mp
	Limită documentații de urbanism aprobate anterior
	Limită UTR-uri conform PUG București
	Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Limită pol urban, ce urmează a fi stabilită printr-o documentație de urbanism ulterioară conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE EXISTENTE ALE TERENURILOR	
	Locuințe individuale
	Locuințe colective
	Servicii și comerț

CIRCULAȚII	
	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Pasaj carosabil denivelat subteran
	Pasaj carosabil denivelat supratran
	Marcaje rutiere
	Linii de cale ferată
Transport public	
	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Stații transport în comun supratran (autobuz)

RESTRIȚII	
	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
	Limită zonă de protecție CF 100 m
	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord/ Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
	Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
	Alinierea clădirilor cu front continuu
	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
	Acente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV	
	Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți

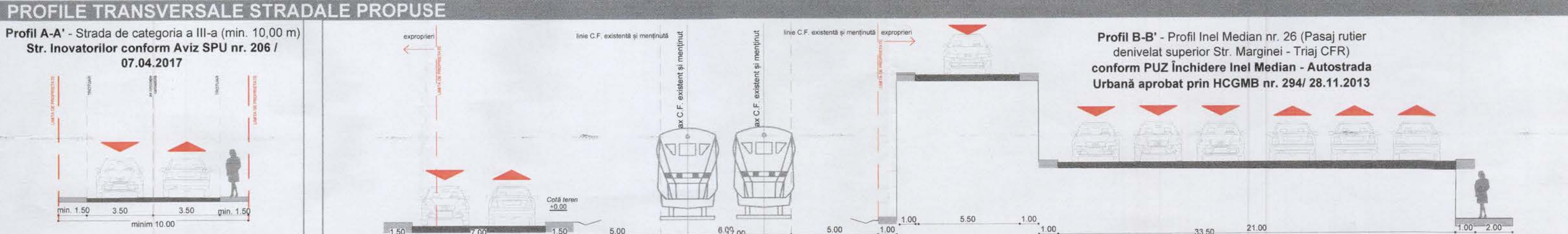
ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015				
REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2 etaje) 0,90 (P+1 etaje)	P+2E (10,00m)
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii	P+2E

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR				
PUZ ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD/ AUTOSTRADA URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013				
ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU				
UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
ZONE FUNCȚIONALE DIN VECINĂȚATEA ZONEI DE STUDIU				
UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+14E
6_23	subzonă transport feroviar	Conform temă de specialitate		
6_24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	15%	0,20	P+1E
6_69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, conform PUG Mun. București	0%	0,00	0
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VECINĂȚATEA ZONEI DE STUDIU				
OUP 1	Realizare Inel Median în zona de nord a căii ferate			
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanța			
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpați			
PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016				

INDICATORI URBANISTICI					
	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
PROPOS	L1a	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)
Propus prin prezentul PUZ					

BILANT TERITORIAL					
	SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. BUCUREȘTI	REGLEMENTĂRI PROPUSE		
Zonă / Subzonă / U.T.R.	-	L1a	L1a		
P.O.T. max.	X	45%	45%		
C.U.T. max.	X	1,30	1,56		
S.C.D. max. (mp)	X	884,00	1060,80		
Rh max.	X	P+2E	S+P+3E		
H max. (m)	X	10 m	14 m		
Funcțiune	Teren liber de construcții	Locuințe individuale și colective mici	Locuințe colective mici		
Suprafață maximă construită	X	X	306,00	45%	306,00 45%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	X	X	136,00	20%	136,00 20%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)	X	X	68,00	10%	68,00 10%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	170,00	25%	170,00 25%
Suprafață neamenajată	680,00	100%	X	X	X X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	680,00	100%	680,00	100%	680,00 100%

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970			
Pct	NORD (m)	EST (m)	
1	331103.513	583187.221	
2	331122.705	583162.226	
3	331137.664	583160.372	
4	331130.818	583172.860	
5	331120.797	583191.142	
6	331118.489	583195.351	
Suprafață la totală măsurată = 680,00 mp			



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE			
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București			
Beneficiar: Marin Niculae			
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.			
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82			
J40/6965/2001 - RO 14102779			
Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională			
Scara: 1/500			
Sef proiect: [Signature]			
Proiectat: [Signature]			
Proiectat: [Signature]			
Proiectat: [Signature]			
Faza: P.U.Z.			
Data: Martie 2019			
Număr proiect: 75.07.151/2014			
[Signature]			

P.U.Z. – Imobil de locuințe colective -

Amplasament: Strada Inovatorilor, nr. 16, NC 244474, Sectorul 1, Municipiul București

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Proiect Nr.: 75.07.151 / 2014

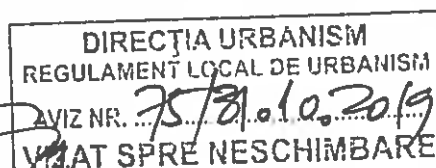
Cod proiect: INV16

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. KXL S.R.L.

Str. Av. Nicolae Capșa, Nr. 6, Sector 1, Mun. București

2017 - 2019



SC. KXL S.R.L.	PUZ – Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 11 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 1 din 15
----------------	--	---

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2. Baza legală a documentației	4
1.3. Domeniu de aplicare	5
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public....	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	7
2.3.2. Amplasarea față de aliniament	8
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	9
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	9
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	9
2.4.1. Accesuri carosabile	9
2.4.2. Accesuri pietonale	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	10
2.7.1. Spații verzi	10
2.7.2. Împrejurimi	10
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	11
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	11
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11
4.2.1. Utilizări admise	11
4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	11
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	12
4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	12
4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	13
4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
4.3.5. Circulații și accesuri	13

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		DIRECTIA DE URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Pagina 2 din 15 AVIZ NR. 75/31.10.2019 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4.3.6. Staționarea autovehiculelor	13
4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	13
4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	13
4.3.9. Condiții de echipare edilitară	14
4.3.10. Spații libere și spații plantate	14
4.3.11. Împrejmuiri.....	15
4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	15
4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	15
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	15

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 75/31.10.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 15

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții), condițiile de construire (alinie, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului imobil de locuințe colective din Strada Inovatorilor, nr. 16, sectorul 1, Mun. București, nr. cadastral 244474, în suprafață de 680,00 mp al cărui proprietari sunt și

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin *HGR 1180/2014* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, modificată și completată prin *Legea nr. 86/2017*.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1;

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	DIRECȚIA URBANISM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AN/2 NR. 75/31.10.2017 VIZAT SERIE NESCHIMBARE Cod: KXL - P 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 4 din 15
----------------	---	---

- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul Civil;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.

Documentații de urbanism din afara zonei de studiu, dar în proximitate:

- P.U.Z. Inchidere Inelul Median de circulație la zona Nord - Autostrada urbană - Tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat prin HCGMB nr. 294/2013 - 292/2014;
- P.U.Z. Linia de Metrou Magistrala 6, 1 Mai – Otopeni, aprobat prin HCGMB nr. 287/29.09.2016.

1.3. Domeniu de aplicare

Prin prezentul RLU sunt enunțate **reglementări imperative**, cu **caracter obligatoriu** pentru terenul din **Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București**, identificat cu **nr. cad. 244474** (detaliat la cap. 1.1), în suprafață totală de **680 mp**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 2143/66/11.32246 / 03.11.2016.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 50/14.09.2017 a fost delimitată zona de studiu a prezentului PUZ, aceasta fiind delimitată la nord de amplasamentul benzinăriei Lukoil de la Șos. Chitilei, la sud de imobilele cu numere impare de pe Str. Bacului, la est de imobilele cu numere pare de pe Str. Timișului, iar la vest de imobilul cu nr. 1-3 de pe Str. Inovatorilor.

Zona de studiu a fost reglementată cu caracter director, fiind preluate prevederile urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism, modulul de implementare a acestor propuneri fiind decizia autorității publice locale.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului imobil de locuințe colective.

Modificarea RLU se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 15

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al Municipiului București, direct în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Terenul reglementat nu face parte dintr-o Zonă Construită Protejată instituită urbanistic.

În vecinătatea acestuia nu se află monumente istorice înscrise în LMI 2015.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să nu deprecieze valoarea imaginii urbane, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică).

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

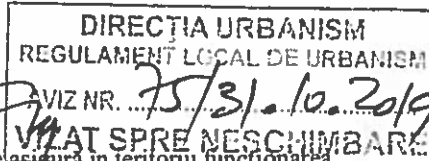
De asemenea, amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitorul imobil va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.



¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 15

Zona terenului studiat a avut mereu un statut de zonă de locuire, care s-a păstrat până în prezent, iar tendința de dezvoltare a acestei zone constă schimbarea destinației în ansambluri de locuințe colective și zone de servicii, cu regim de înălțime mic și mediu mediu.

Prin urmare, noua investiție reglementată prin prezentul PUZ nu intră în conflict cu cea existentă, venind în completarea și întregirea zonei rezidențiale și de servicii.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coefficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarelor construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legeanr. 86/2017.

³ Idem 1.

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 7 din 15
----------------	---	---

- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

Conform Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcția va fi amplasată retras față de aliniament, conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 75/31.10.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 8 din 15
----------------	---	---

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilul viitoarei construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însoțire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere tema prezentei propuneri, pe suprafața parcelei se recomandă amplasarea unei singure construcții.

Poziția construcțiilor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil de locuințe colective la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

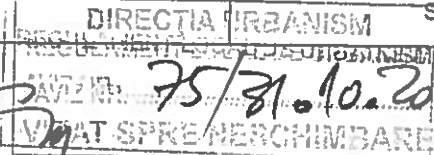
Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 9 din 15
----------------	---	---



2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenurilor.

În momentul întocmirii prezentului RLU, terenul se prezintă din punct de vedere cadastral astfel:

	Nr. cad.	Suprafață	Proprietari	Adresă (S1, București)
1	244474	680 mp		Str. Inovatorilor nr. 16

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

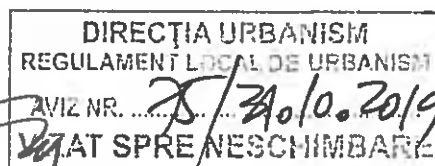
2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate este stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, precum și cu principiile de confort urban. Corelarea s-a realizat ținând cont de funcțiunile propuse și densitățile generate estimate, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

2.7.2. Împrejurii

Pentru viitorul imobil de locuințe colective se vor realiza împrejurii amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurii în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, este reglementată în prezentul regulament de urbanism, în capitolele următoare.



⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 10 din 15

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitorului imobil de locuințe colective. Terenul studiat se află în Sectorul 1, în zona de Nord-Vest a Municipiului București. Amplasamentul studiat se află la o distanță de 1 km față de centura capitalei și la 7 km față de inelul principal de circulație, terenul fiind delimitat la Sud – Est de Str. Inovatorilor.

Astfel, a fost delimitată și reglementată subzona funcțională **L1a1** – Subzonă locuințe colective mici.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona **L1a1** este reglementată pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z. și se caracterizează printr-o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime mic și mediu.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente și dotări publice):
 - Loc de joacă pentru copii,
 - Activități sportive - spații pentru sport și recreere.
- Spații verzi plantate, amenajate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se permit funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice la parterul blocului de locuit, cu condiția să aibă accesul separat de cel al locatarilor;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de școli și biserici;
- viitoarele construcții vor respecta condițiile geotehnice și de zonare seismică;

SG-KXL-S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 11 din 15
---------------	---	--

4.2.3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafață totală reglementată este de 680,00 mp.

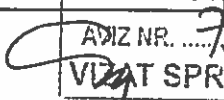
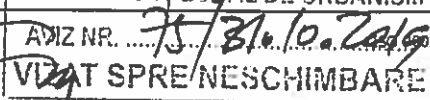
Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări majore asupra formei inițiale a terenurilor.

Ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire și dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- față de aliniamentul existent – imobilul propus va prelua alinierea de la construcția vecină cu care se va alipi la calcan: retragere de aproximativ 4,00 m;

În fâșia dintre aliniere și aliniamentul reglementat (existent în cazul de față) este permisă amplasarea de cabine poarta cu suprafața maximă de 10 mp; bariere de acces; parări la sol; clădiri pentru echiparea edilitară (posturi de transformare, stații de reglare și

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Echipa de Urbanism Pagina 12 din 15
		

măsurare gaze, etc); stații și accese la stații de transport în comun, stații de încărcare electrice.

4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- la nord-est: alipire la calcanul existent pe o lungime de 12,00 m și retragere de min. 3,00 m, față de limita de proprietate cu imobilul de la Str. Inovatorilor nr. 14;
- la sud-vest: retragere de min. 4,00 m, față de limita de proprietate cu imobilul de la Str. Inovatorilor nr. 18;
- la nord-vest (limita posterioară): retragere de min. 5,00 m față de limita de proprietate cu NC 215140;

Viitorul imobil de locuințe colective se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională").

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se asigure atât principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural, cât și amenajarea spațiilor verzi cu locuri de joacă pentru copii, alei, parcaje, precum și spații pietonale.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Str. Inovatorilor.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura atât în subsolurile amenajate, cât și în parcurile supraterane de la sol. Numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu HCGMB nr. 66/06.04.2006.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de S+P+3E, peste regimul maxim de înălțime se admite casa scării și a liftului pentru accesarea teraselor circulabile.

Înălțimea maximă la atic va fi de 14,00 m.

Se poate suplimenta cu niveluri subterane pentru parcuri în cazul în care este necesar la faza DTAC.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 13 din 15
----------------	---	--

75/31.10.2019

18

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La construcțiile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se vor prevedea: bazin de retenție, stație de pompare ape pluviale, gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare;
- Debitul mediu total de apă necesar estimat – conform Studiului de preordonare rețele edilitare este de 8,00 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat în totalitate de către beneficiar;
- Se vor respecta prevederile "Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Mun. București" aprobat cu HCGMB nr. 82 / 28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră și Cap. III. 3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la prezenta documentație;
- Se va respecta planul de preordonare anexat Avizului Comisiei de Coordonare.

4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și / sau arbuști.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16 Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0

DIRECȚIA DE ÎNCADRARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 75/31.10.2017
VIZAT SPRE ÎNTERMEDIERE

ISO 9001 d. 7.3

19

18

4.3.11. Împrejmuiuri

Împrejmuirea spre domeniul public va avea înălțimea de maximum 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Separările interioare, în incintă, se vor realiza prin garduri vii.

4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 45%.

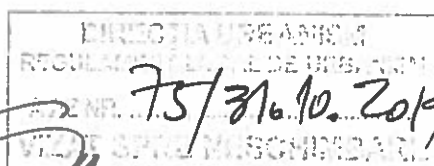
4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 1,56.

**Proiectant,
S.C. KXL S.R.L.**

Întocmit,

Verificat,



SC. KXL S.R.L.	Regulament Local de Urbanism P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 15 din 15
----------------	---	--



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. ~~13.185~~...1.06.11.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 26.10.2017 – 09.11.2017
- **etapa de elaborare a propunerilor**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 18.05.2018 – 02.06.2018
- **etapa de avizare a proiectului**
15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei /
perioada de desfășurare: 05.04.2019 – 22.04.2019

- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

Nu au fost organizate întâlniri.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenatrile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

- Locuitorii din proximitate au formulat sesizări privind imobilul rezidențial propus, considerând că acesta afectează specificul local / locuire individuală pe lot.
- 5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.
- Elaboratorul a explicat că obiectivul se încadrează în parametrii urbanistici legali, respectiv PUG – MB și PUZ – Închidere Inel Median Zona Nord / Tronson Lacul Morii – Colentina / HCGMB nr.294 / 28.11.2013 și nr.292 / 27.11.2014.
- 6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

6. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Avizul Arhitectului Șef nr. 75 / 31.10.2019 s-a emis cu respectarea prevederilor din avizele de specialitate:

- Aviz Preliminar nr. 72 / 25.06.2018 / PMB
- Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / 1 / 32246 din 03.11.2016 – valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția Protecția Mediului București –Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018
- Avizul CFR - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 12211 / 06.08.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1703573 / 11.04.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne / ISU – nr. 913334 / 22.08.2018
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr.425.254 / 07.11.2018
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT – 7285 / 08.10.2018
- Avizul SRI – nr. 54.297 / 18.10.2018
- Aviz Începere lucrări OCPI – B nr. 97 / 2018
- Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB – nr. 206 / 07.04.2017

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însorire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6 Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



Șef Serviciu
Arh.Cristina Topîrceanu

Întocmit: Arh. C.Ciser
2 exemplare / 22.08.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de Hotărâre privind
PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1

Prezenta Expunere de motive s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 3 lit. e din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ și ale Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism **PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1** se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București,** aprobate cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungit prin HCGMB nr.877/12.12.2018), **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, maxim P+2, situate în afara perimetrelor de protecție.**
- POTmax – 45%
- CUTmax – 0,9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E) / 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E)
- RH max – P+2E / H max – 10,00 m

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016 emis de Primăria Sectorului 1/ București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1 se concentrează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu specificul zonei rezidențiale de referință, precum și cu tendințele de dezvoltare urbană din aria de nord a Municipiului București.
- Integrarea armonioasă a obiectivului propus în cadrul construit existent și în programele locale de modernizare a infrastructurii.
- Crearea unui reper volumetric prin promovarea arhitecturii de calitate.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:
FUNCȚIUNE: IMOBIL REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 45%
- CUT max = 1,56 mpADC/mp teren
- RH max = S+P+3E
- H max = 14,00m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Aviz Preliminar nr. 72 / 25.06.2018 / PMB
- Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / 1 / 32246 din 03.11.2016 – valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția Protecția Mediului București –Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018
- Avizul CFR - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 12211 / 06.08.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1703573 / 11.04.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne / ISU – nr. 913334 / 22.08.2018
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr.425.254 / 07.11.2018
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT – 7285 / 08.10.2018
- Avizul SRI – nr. 54.297 / 18.10.2018
- Aviz începere lucrări OCPI – B nr. 97 / 2018
- Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB – nr. 206 / 07.04.2017

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR.16 / SCTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 75 / 31.10.2019, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de Specialitate al Arhitectului Șef, Expunerea de Motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 129 alin.2, lit.c, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 3 lit. e din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

**PRIMAR GENERAL,
GABRIELA FIREA**



Întocmit: Arh. C. Ciser
1 exemplar / 22.08.2019



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

Nr. 13184 / 1.06.11.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR. 16 / SECTOR 1

Prezentul RAPORT DE SPECIALITATE s-a redactat în conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 3 lit. e din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ și ale Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasamentul care face obiectul documentației de urbanism PUZ – STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1 se află în intravilanul Municipiului București pe teritoriul administrativ al Sectorului 1.

Încadrare funcțională:

- **Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București,** aprobate cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015, H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018 și prelungit prin HCGMB nr. 877/12.12.2018), **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, maxim P+2, situate în afara perimetrelor de protecție.**
- POTmax – 45%
- CUTmax – 0,9 mp.ADC/mp.teren (pentru P+1E) / 1,3 mp.ADC/mp.teren (pentru P+2E)
- RH max – P+2E / H max – 10,00 m

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016 emis de Primăria Sectorului 1/ București, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus de beneficiar s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal.

Conform prevederilor art. 47 al Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General al Municipiului București.

Planul Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR.33 / SECTOR 1 se concentrează pe următoarele obiective:

- Corelarea intenției beneficiarului cu specificul zonei rezidențiale de referință, precum și cu tendințele de dezvoltare urbană din aria de nord a Municipiului București.
- Integrarea armonioasă a obiectivului propus în cadrul construit existent și în programele locale de modernizare a infrastructurii.
- Crearea unui reper volumetric prin promovarea arhitecturii de calitate.

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:
FUNCȚIUNE: IMOBIL REZIDENȚIAL

INDICATORI URBANISTICI:

- POT max = 45%
- CUT max = 1,56 mpADC/mp teren
- RH max = S+P+3E
- H max = 14,00m

Avizul Arhitectului Șef s-a emis în acord cu:

- Aviz Preliminar nr. 72 / 25.06.2018 / PMB
- Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017 / PMB
- Certificatul de Urbanism nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016 – valabilitate prelungită până la data de 04.11.2019
- Avizul Ministerului Mediului - Agenția Protecția Mediului București –Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018
- Avizul CFR - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018
- Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 12211 / 06.08.2018
- Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1703573 / 11.04.2019
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne / ISU – nr. 913334 / 22.08.2018
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr.425.254 / 07.11.2018
- Avizul Ministerului Apărării Naționale – nr. DT – 7285 / 08.10.2018
- Avizul SRI – nr. 54.297 / 18.10.2018
- Aviz începere lucrări OCPI – B nr. 97 / 2018
- Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB – nr. 206 / 07.04.2017

În conformitate cu prevederile Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/ 2010 au fost desfășurate activități de informare și consultare a publicului finalizate cu Raportul informării și consultării publicului.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal STRADA INOVATORILOR NR.16 / SCTOR 1, împreună cu anexele sale Avizul Arhitectului Șef nr. 75 /31.10.2019, Planul de Reglementări vizat spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism aferent, însoțit de Raportul de Specialitate al Arhitectului Șef, Expunerea de Motive a Primarului General și Raportul Informării și Consultării Publicului, potrivit prevederilor art. 129 alin2, litc, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 3 lit. e din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ art. 45, alin. 2, lit. e, art. 36 alin 2, lit. c și art 36, alin. 5, lit c, din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, cu modificările și completările ulterioare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRAȘCU



Întocmit: arh.C.Ciser
1 exemplar / 22.08.2019



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1587 / 39 / 1 / 44668 din 12.11.2019

„continuare procedură PUZ inițiat în baza CU nr.2143/66/I din 03.11.2016, prelungit până la data de
ÎN SCOPUL: 04.11.2019 pentru construire locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire, cu
preluarea avizelor obținute anterior.”

Ca urmare a cererii adresate de ⁽¹⁾... cu domiciliul/sediul în județul Ilfov, municipiu/oraș/comună
, satul, sectorul, cod poștal-, str. ..., telefon/ fax-, E-mail-, înregistrată la nr.44668
din 17.10.2019.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal -, str. Inovatorilor nr.16, sau
identificat prin(3) planuri cadastrale scara 1: 500 și 1: 2000,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism- faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr.269/ 2000 cu
valabilitatea prelungită

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/ 1991- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Se prezintă Contract de vânzare aut. sub nr. și act adițional aut. sub nr. la
S.P.N., intabulat cu Încheierea nr.66384/08.10.2014.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr.244474 emis de B.C.P.I. SI în baza cererii
nr.100246/11.10.2019, pentru imobilul teren intravilan situat pe str. Inovatorilor nr.16, cu suprafața de 680mp,
proprietari sunt: ..., nu sunt înscrieri privitoare la sarcini iar categoria de
folosință este curți construcții.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București actualizată în 2015 și nu se
află la mai puțin de 100m de imobile înscrise dar este situat în zonă cu servituți aeronautice și parțial în zonă de
protecție CFR.

2. REGIMUL ECONOMIC

În prezent terenul este liber de construcții (conform extras C.F.)

Conform P.U.G.- M.B. terenul este cuprins în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim
P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu
(cuplat, izolat).

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu
sau discontinuu; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice. Utilizări admise cu condiționări:
se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul
unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 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 P.U.D.; în zonele de
lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu
rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz);
realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii. Utilizări interzise: activități
productive poluante, realizarea unor false mansarde, anexe pentru creșterea animalelor, instalarea în curți a panourilor
pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul
acestora, construcții provizorii, curățătorii chimice, depozitare en-gros, stații întreținere auto cu capacitatea peste 3
mașini, stații betoane, autobaze, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și
construcțiile de pe parcelele adiacente, etc.

Se prezintă Aviz de oportunitate nr.50/14.09.2017 și Aviz Preliminar nr.72/25.06.2018, emise de S.U.- P.M.B.
pentru elaborare P.U.Z. ” str. Inovatorilor nr.16, Sector 1”. Prevederi P.U.Z. -R.L.U. propuse: locuințe colective mici.

Imobilul se află în zona fiscală C.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G.- M.B. pentru subzona L1a sunt prevăzuți următorii indicatori urbanistici: P.O.T.max.=45%; C.U.T.max.=0,9 (P+1E); 1,3 (P+2E); H.max.= P+2E (10 metri); se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Terenul poate fi afectat de trama stradală propusă prin documentații de urbanism.

Conform memoriu de arhitectură se solicită Certificatul de urbanism în vederea construirii unui imobil de locuințe, cu regim de înălțime S+P+3E.

Conform aviz preliminar nr.72/25.06.2018 emis de S.U.- P.M.B., indicatorii urbanistici propuși sunt : P.O.T.max.=45%; C.U.T.max.=1,56 ; R.H.max.=S+P+3E; H.max=14m.

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (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: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...", iar conform (7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice.”

Pentru amplasament, Sectorul 1 al mun. București a emis CU nr.2143/66/I din 03.11.2016 ; avizele obținute în baza acestuia rămân valabile dacă emitenții lor nu menționează altfel.

NOTĂ: 1. Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul I al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii.

2. Executarea lucrărilor de construire este permisă numai pe baza unei autorizații de construire, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel (conform Art. 1 - (1) din legea 50/1991 modificată și completată ulterior).

3. Se vor respecta prevederile H.C.G.M.B. nr.136/ 2012 pentru aprobarea Regulamentului 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.

4. După promovare P.U.Z. se va solicita CU de construire.

5. Sectorul I al municipiului București a inițiat Planul urbanistic zonal al sectorului (P.U.Z. Sector 1) care se află în procedura de avizare/aprobare. Primăria municipiului București a emis Avizul Preliminar nr.27/27.03.2019 însoțit de Planul de reglementări aferent. Acestea pot fi consultate la adresa <http://urbanism.pmb.ro>

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
Continuare promovare Plan Urbanistic Zonal**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

4. SCHEMA TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție / desfășurare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului București.
con Directivelor Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva E și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și la participarea publicului și accesul la Justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a-și alege teritoriul de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului înveștii publice / private în lista proiectelor care pot avea efecte semnificative asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea or cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **DEȚINĂTORUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a potestua acest fapt. Autoritatea administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), intabulat, Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi (nu mai vechi de 30 zile) și documentație cadastrală;

a) Documentația tehnică - D.T.,

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

în 2 ex. originale, verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări. (vezi Lege 50/1991 - republicată, cu completările și modificările ulterioare);

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura;

d.2. Avize și acorduri privind:

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

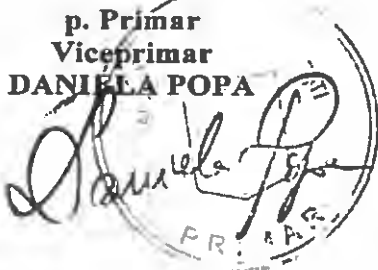
d.4. Studii de specialitate

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București (aleea Lacul Morii nr.1, sector 6, București);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, putând fi prelungit conform art.40, alin.(1) din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991, la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

p. Primar
Viceprimar
DANIELA POPA



ÎNTOCMIT,
Loredana Crețu

p. Secretar General,
Consilier juridic, clasa I, grad profesional superior
OVIDIA ILEANA LUPĂȘCU

ARHITECT ȘEE
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de:10.....lei....., conform chitanței seria 2019 nr.000490/17.10.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

- 1) Numele și prenumele solicitantului,
- 2) Adresa solicitantului.
- 3) Date de identificare a imobilului- teren și/sau construcții- conform cererii pentru emiterea certificatului de urbanism

PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ A scara 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Inovatorilor nr. 16, sector 1, București

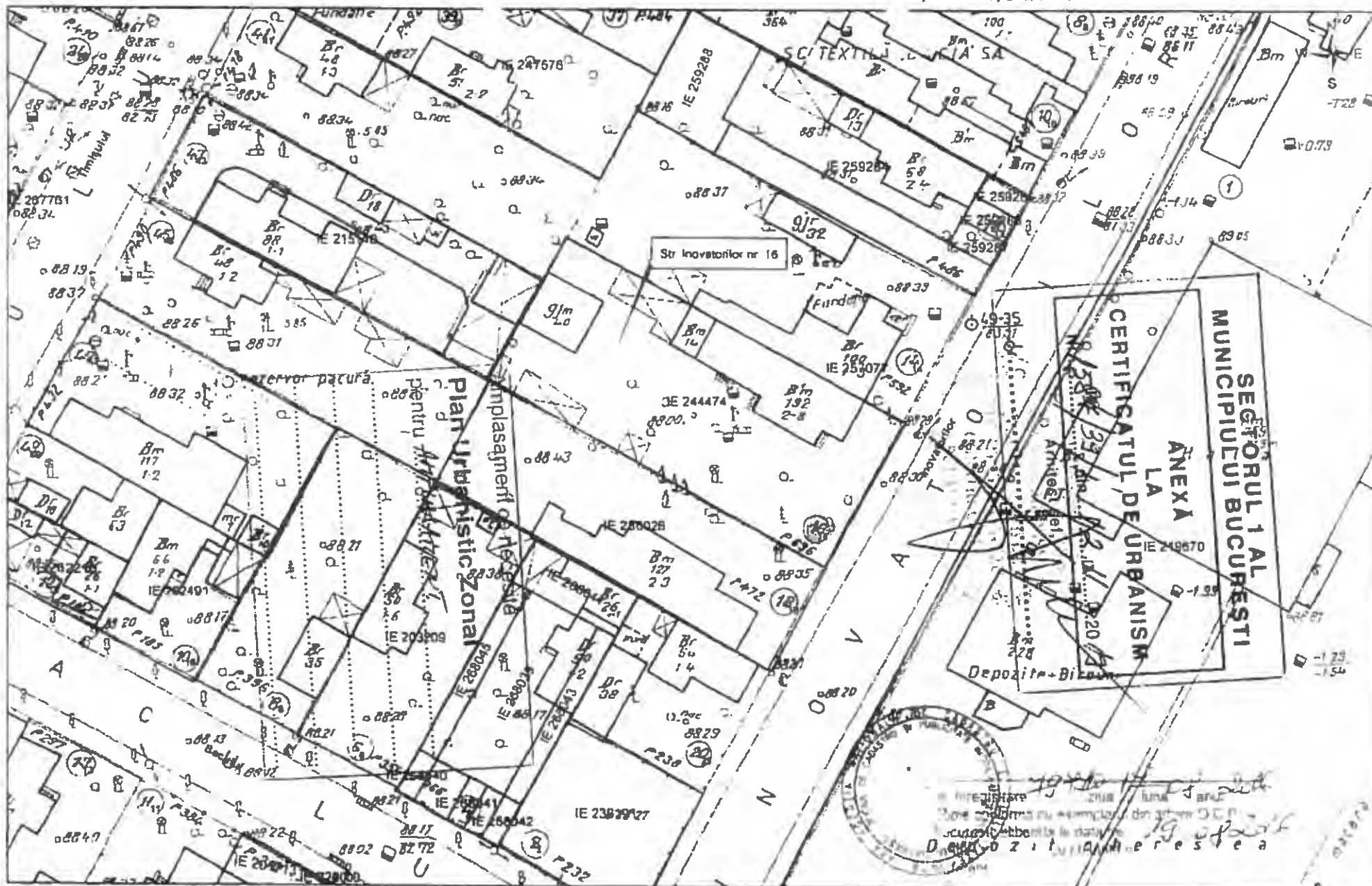


documentul cadastral este

conținutul introdus în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, 0-00, Anexa nr. 1, A, sector 1, București
Data: 18.08.2016
Intocmit: Mihaela Radu

PLAN CADASTRAL scara 1:100 aferent imobilului situat in Str. Inovatorilor nr 16, sector 1, Bucuresti

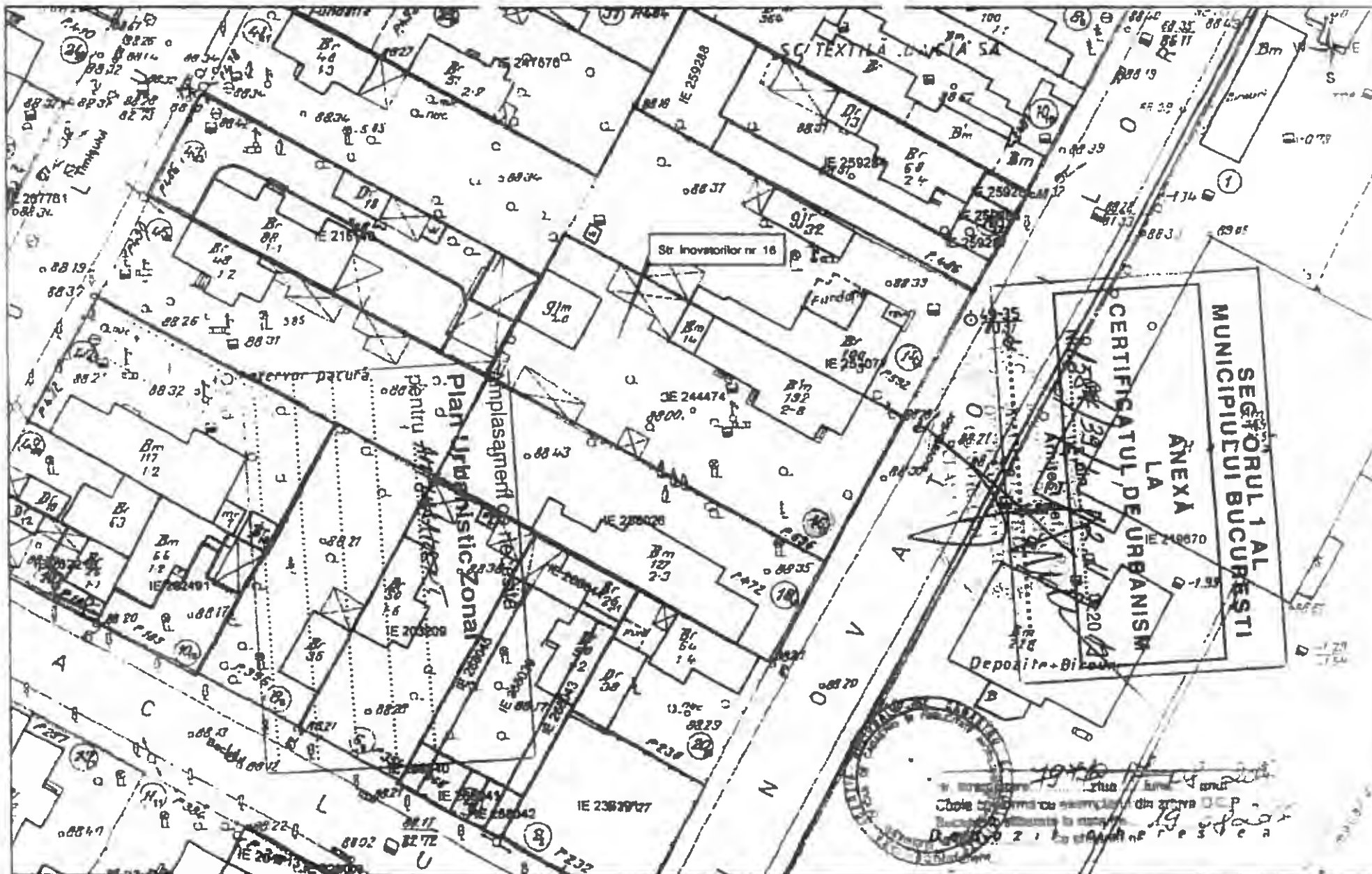


documentati cadastre avizate

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Exportului, nr 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 19.08.2016
Intocmit: Mihaela Radu

PLAN CADASTRAL scara 1:1000 aferent imobilului situat in Str. Inovatorilor nr. 16, sector 1, Bucuresti



☐ documentati cadastrata avizate

☐ constructii introducea in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Erazmilor, nr 1A sector 1 Bucuresti
Data: 19.08.2016
Intocmit: Mihaiela Radu



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2143 / 66 / I / 32246 din 03.11.2016

ÎN SCOPUL: Construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire.

Urmare a cererii adresate de⁽¹⁾
cu domiciliul* în județul municipiul
sediul orașul
satul comuna
sectorul cod poștal
strada nr., bloc sc., et., ap.
telefon/ fax E-mail înregistrată la nr. 32246 din 15.09.2016

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în București sectorul 1, cod poștal
strada **Inovatorilor** nr. 16 sau
identificat prin⁽³⁾ planuri cadastrale scara 1:500 și 1:2000

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.G.M.B. nr. 269 / 2000 a cărei valabilitate a fost prelungită cu H.C.G.M.B. nr. 224 / 2015

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Nu se prezintă acte de proprietate. Situația juridică se va reglementa la faza AC.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare nr. 244474 emis de B.C.P.I. sector 1 în baza cererii nr.79324/16.08.2016, pentru imobilul situat în str. Inovatorilor nr.16, cu suprafața de 680mp, proprietari sunt
, nu sunt înscrieri privitoare la sarcini iar categoria de folosință este curți construcții.

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015.

2. REGIMUL ECONOMIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București amplasamentul este cuprins în subzona L1a- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice. Utilizări admise cu condiționari: mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 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: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; construcții provizorii; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Imobilul se afla în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC:

În prezent terenul este neconstruit (conform extras CF).

Conform Planului Urbanistic General aferent Municipiului București terenul este cuprins în subzona L1a-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat). unde indicatorii urbanistici sunt următorii : P.O.T.max.=45% ; C.U.T.max.=0,9 (pentru P+1E), C.U.T.max.=1,3 (pentru P+2E) și H.max. la cornișă =10,00m. În cazul mansardelor se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ariei desfășurate construite cu maxim 0,6 din aria construită.

Beneficiarul solicită Certificatul de Urbanism în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, având regim de înălțime P+3E și împrejmuire teren. Se propun următorii indicatori urbanistici: POTmax=60%; CUTmax=2; Rhmax=P+3E.

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.

În conformitate cu prevederile art. nr.32) al Legii 350/ 2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare) (I) - "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: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate...", iar conform (7) „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată".

Amplasamentul este cel figurat pe planurile anexe.

NOTĂ: 1) Prezentul certificat de urbanism are doar caracter informativ cu privire la regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, astfel cum acestea reies din documentațiile de urbanism legal aprobate, precum și din documentele anexate cererii de către solicitant. Sectorul 1 al Municipiului București nu este responsabil pentru existența unor revendicări pe legea 10/2001 sau pe alte legi de restituire, sau de existența unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești sau a unor cereri formulate conform legilor de restituire în vigoare, altele decât cele menționate în documentația anexată cererii

2) Se vor respecta prevederile II C G M B nr 136/ 2012 pentru aprobarea Regulamentului 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 Certificat de urbanism nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Obținere autorizație de construire imobil locuințe P+3E.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat pentru :

Obținere Autorizație Construire-împrejmuire; Aviz de Oportunitate și promovare P.U.Z.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Aviz de Oportunitate si promovare P.U.Z. împrejurire

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism ;
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copii legalizate), Intabulat și Extras de Carte Funciară pentru informare, actualizat la zi ;
c) Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, în 2 ex. originale., verificată tehnic, însoțită de expert și însoțită de evaluare lucrări.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

S.C. ApaNova S.A., S.C. Enel S.A., Engie S.A. ; Contract transport moloz încheiat cu S.C. Romprest S.A.

d.2. Alte acorduri / declarații :

Declarație notarială a proprietarilor privind existența sau inexistența litigiilor pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la imobil; Acord notarial coproprietar pentru lucrările propuse; Acordul notarial al proprietarilor vecini perimetrali numai dacă împrejurirea se va realiza pe hotar sau declarație notarială pe propria răspundere din care să rezulte că împrejurirea se va realiza în interiorul limitelor proprietății, inclusiv fundațiile.

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

Documentație cadastrală.

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – Agenția pentru Protecția Mediului București (Aleea Lacul Morii nr.1, Sector 6, București);

f) Dovada privind achitarea taxelor legale. Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă Autorizație de Construire =0,5%, din valoarea declarată a lucrărilor.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMARUL
sectorului I al municipiului
București,

DANIEL TUDORACHE

ÎNTOCMIT,
Loredana Tâmbăla Tugui

SECRETAR,
MUREȘAN MIRONA-GIORGIANA

ARHITECT ȘEF
CIOBANU OPRESCU OLIVIA ANA

ȘEF BIROU,
Cristian Gheorghe

Achitat taxa de 14.00 lei, conform chitanței nr. 257280 din 15.09.2016
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

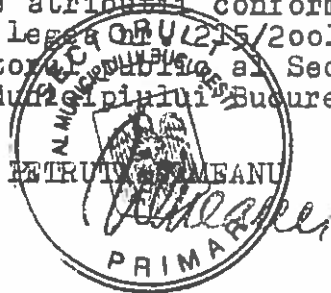
SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

04.11.2018 până la data de 04.11.2019
de la data de până la data de

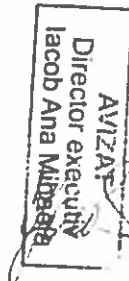
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL SECTORULUI 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Delegare de atribuții conform art.112
din Legea nr. 215/2001
Administrator Public al Sectorului 1
al Municipiului București



ÎNTOCMIT,
Mihaela Barbu



SECRETAR,

DANIELA NICOLETA CEFALAN

ARHITECT ȘEF,

CIOBANU ORESCU OLIVIA ANA

COORDONATOR COMPARTIMENT,

Cristian Negritu

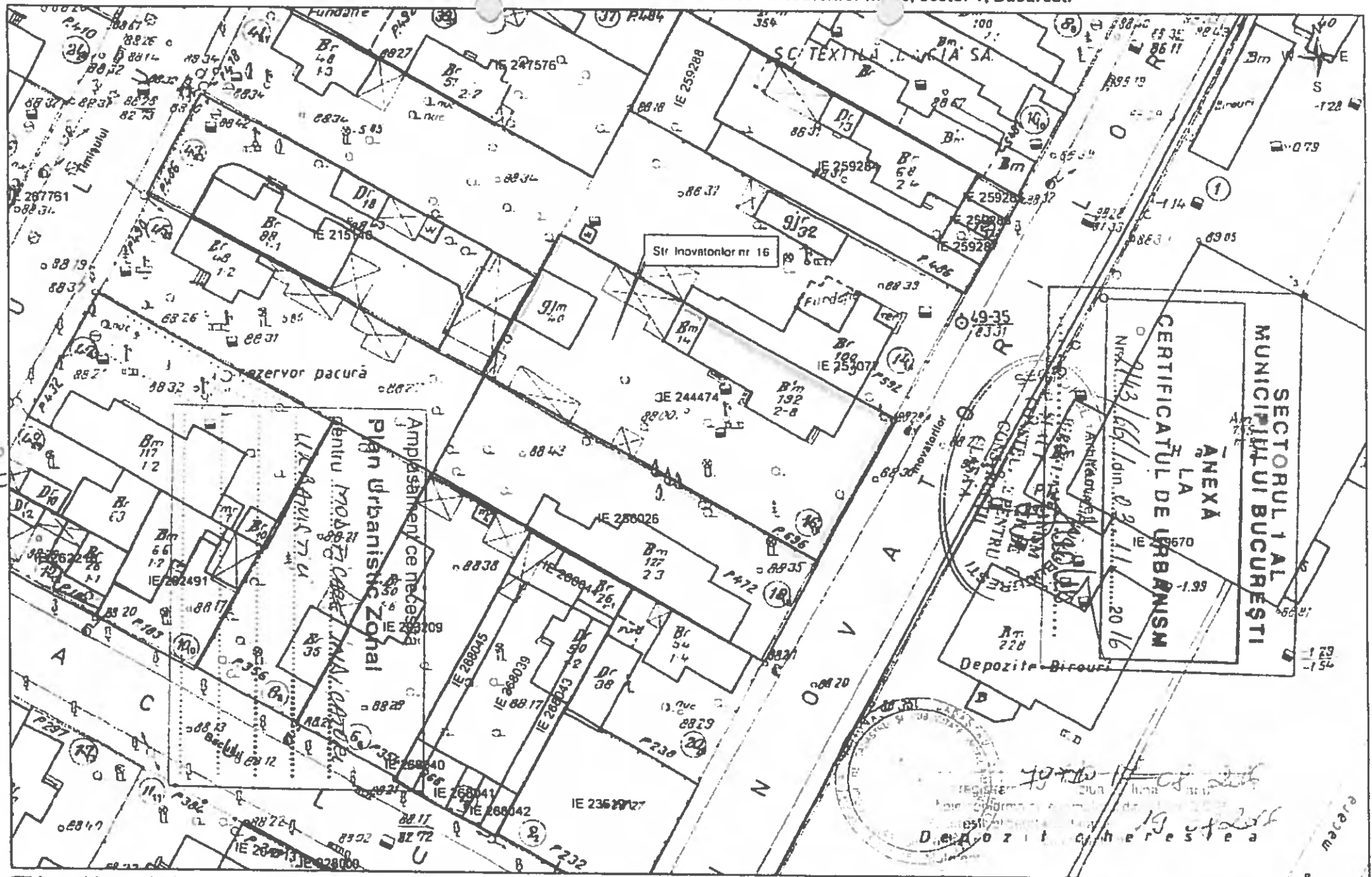
02.10.2018

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: 5 lei, conform chitanței nr. 18474 din 02.10.2018

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Inovatorilor nr. 16, sector 1, Bucuresti



documentație cadastrală avizată

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 19.08.2016
Intocmit: Mihaela Radu

PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1:2000 aferent imobilului situat in Str. Inovatorilor nr. 16, sector 1, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

instrucii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr 1A sector 1 Bucure
Data 19 08 2016
Intocmit Mihaela Radu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL
Gabriela FIREA



Ca urmare a cererii adresate de S.C. KXL S.R.L. reprezentant al D-lui . . . în calitate de Proiectant de urbanism, cu domiciliul/sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Cod postal 012091, str. Av. N. Capșa nr. 6, telefon/fax. . . e-mail - , înregistrată la nr. 1477727 din 16.01.2017 completată cu nr. 1490268 din 03.03.2017. în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 50 din data de 14.09 .2017

PENTRU ELABORAREA

PUZ – STRADA INOVATORILOR NR. 16 - SECTOR 1

Pentru CONSTRUIREA UNEI CLĂDIRI DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, generat de terenul situat în București, STRADA INOVATORILOR NR. 16, Sectorul 1, în suprafață de 680 mp proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 2143/66/I/32246 din 03.11.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform planului anexă la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de amplasamentul benzinăriei Lukoil de la Șos. Chitilei, la sud de imobilele cu numere impare de pe str. Bacului, la est de imobilele cu numere pare de pe str. Timișului iar la vest de imobilul cu nr. 1-3 de pe str. Inovatorilor.

Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate cu HCGMB nr. 269/2000 cu completările ulterioare, terenul este situat în subzona funcțională L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, având următorii indicatori urbanistici admiși: POTmax.= 45%; CUTmax.= 0,9 mpADC/mp teren (ptr. P+1E) și CUTmax.=1,3 mpADC/mp teren (ptr. P+2E); Hmax.=10m; în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Documentația de urbanism va fi întocmită la o scară convenabilă, pe suport topo-cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Municipiului București în care vor fi reprezentate distinct toate parcelele, construcțiile și servituțile aferente lor conform extraselor de Carte funciara pentru teren și clădiri. Extrasele de Carte funciara la zi se vor anexa documentației în original.

Situația existentă va fi prezentată la zi, detaliat în ceea ce privește regimul de înălțime/funcțiunile/regimul juridic/rețele și căi de comunicație/indicatori urbanistici/, susținută de fotomontaje concludente pentru evidențierea disfuncționalităților; se va face corelarea cu documentațiile de urbanism și proiectele publice aprobate sau în curs de aprobare.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiune propusă: LOCUINȚE COLECTIVE MICI.

Soluția urbanistică va fi corelată cu documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare în zonă. Va fi asigurat un orizont echivalent de dezvoltare, prin reglementarea cu caracter orientativ, pentru terenurile destructurate sau inefficient ocupate din teritoriul studiat. În vederea unei dezvoltări coerente, se va avea în vedere dispersia de funcțiuni-suport locuirii: comerț, servicii, utilități și dotări publice, etc; vor fi marcate limitele de deservire ale acestora. Alinierea construcțiilor va fi cea caracteristică zonei, distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a



nu se crea noi calceane, retragerile față de limite laterale și posterioare ale proprietății vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban în raport cu traficul generat, însoțirea, poluarea, etc. Vor fi ilustrate propunerile vizând maximul de spațiu verde de realizat (suprafețe, plantații de arbori, etc), accesele și locurile de parcare, împrejurimi, etc. Se va evita impermeabilizarea solului mai mult decât este necesar. Va fi evidențiată circulația terenurilor într-o planșă de reglementări distinctă.

3. Indicatori urbanistici obligatorii:

UTR L1a1: POT min.- max. = 45%;
CUT min.- max. = 1,3 + 1,56 mp. ADC/ mp. teren;
H min.- max. = 10+13 m; RmaxH = P+2E+3Er(M).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Asigurarea echipării edilitare necesare va fi o rezultantă a extinderii/modernizării rețelelor publice existente prin grija dezvoltatorului și se va detalia printr-un Studiu de coordonare a rețelelor edilitare. Reglementarea circulațiilor și a acceselor se va argumenta în mod obligatoriu pe baza unui Studiu de circulație care va aprofunda impactul noilor capacități asupra tramei stradale existente. Se vor asigura accesele, circulațiile și necesarul locurilor de parcare și garare conform HCGMB nr. 66/ 2006. Rezolvarea locurilor de parcare/garare se va face înafara circulației publice, se recomandă amplasarea majorității locurilor de parcare în subteranul și la parterul construcțiilor, eventual, pentru evitarea betonării excesive a terenului amenajat.

5. Capacitățile de transport admise:

Se vor stabili prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

Pentru etapa de aprobare a planului, după avizarea propunerilor preliminare: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului de Situații de Urgență, avizul SNCFR, alte avize cf. legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

În vederea aplicării prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată cu Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 47 din 19.01.2011, înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să respecte cerințele consemnate în 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 aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012 conform Documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului anexă la prezentul aviz.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2143/66//32246 din 03.11.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct la data de _____

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



**AM PRIMIT ORIGINALUL
SI PLANURI ANEXA**

Data

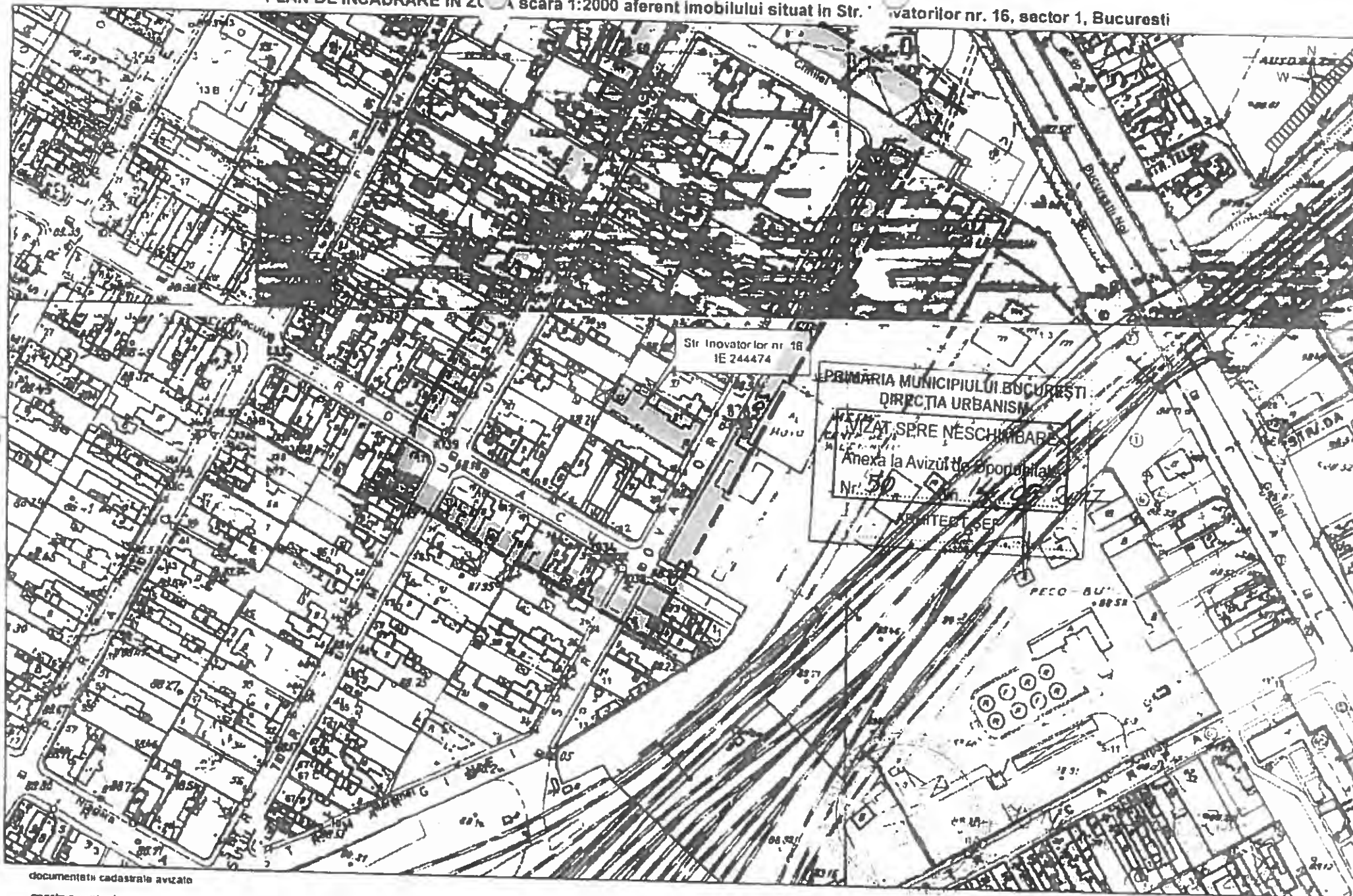
L.S.

Întocmit,
arh. Catalina Imbrea
2ex/09 05.2017

Sef serviciu,
arh. urb. Constantinescu Stelian Alexandru



PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ la scară 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Inovatorilor nr. 16, sector 1, București



documentații cadastrale avizate

construcții introduse sistemul integral de cadastru

OCPI București, B-dul Expозиției nr. 1A, sector 1, București
Data 19.08.2016
Intocmit: Mihaela Radu

34



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. KXL S.R.L. reprezentant al D-lui în calitate de proiectant, cu sediul în Municipiul București, Sectorul 1, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, telefon/fax.-, e-mail-, înregistrată cu nr. 1618198/23.04.2018 și completată cu nr. 1622845/09.05.2018. În conformitate cu prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ PRELIMINAR

Nr. 72 / 25.06.2018

PENTRU

PUZ - STRADA INOVATORILOR NR. 16, SECTOR 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL: situat în București, strada Inovatorilor nr. 16, Sectorul 1, în suprafață de 680 mp proprietate privată a persoanelor fizice, conform Certificatului de urbanism nr. 2143/ /66/I/32246 din 03.11.2016, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

INITIATOR:

PROIECTANT:

S.C. KXL S.R.L.

SPECIALIST DREPT SEMNATURA RUR: Arh.

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 delimitat la nord de amplasamentul benzinăriei Lukoil de la Șos. Chitilei, la sud de imobilele cu numere impare de pe str. Bacului, la est de imobilele cu numere pare de pe str. Timișului iar la vest de imobilul cu nr. 1-3 de pe str. Inovatorilor.

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, terenul este situat în subzona funcțională L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție,

Indicatori urbanistici reglementați: POTmax.= 45%; CUTmax.= 0,9 mpADC/mp teren (ptr. P+1E) și CUTmax.=1,3 mpADC/mp teren (ptr. P+2E); Hmax.=10m; în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 50 / 14.09.2017

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

L1a1 - LOCUINȚE COLECTIVE MICI

POT max. = 45%; CUT max.=1,56 mp ADC/mp teren; H max.= 14m; R maxH = S+P+3E.

43

30

Retragerile minime față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare vor respecta specificațiile Planșei de reglementări vizată 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: Se va asigura echiparea edilitara necesară prin extinderea/modernizarea rețelelor publice existente. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Inspectoratului de Situații de Urgență, avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR – S.A. privind zona de protecție specifică, alte avize cf. legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

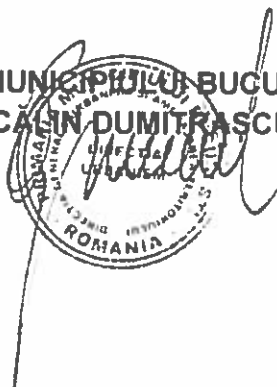
Se va întocmi un *Studiu de însorire* pentru fundamentarea propunerii de amplasare a construcțiilor în incintă cât și în relație cu vecinătățile, cu respectarea Codului Civil, a legilor, normelor și normativelor în vigoare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de reglementări anexă 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 în vigoare.

Prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente. Avizul Arhitectului șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU. Soluția urbanistică și valorile indicatorilor pot suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



Întocmit arh. Cătălina Imbrea/2ex./20.06.2018

P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N O R D
SCARA 1 / 500



LEGENDĂ

LIMITE

[Symbol]	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
[Symbol]	Limite de proprietate
[Symbol]	Limita terenurilor care au generat PUZ; Suprafață = 7.803,00 mp
[Symbol]	Limită documentații de urbanism aprobate anterior
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUG București
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Limită pol urban, ce urmează a fi stabilită printr-o documentație de urbanism ulterioară conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

[Symbol]	Subzonă Locuire individuală / Construcții
[Symbol]	Subzonă Locuire individuală și colectivă mici cu regim maxim de înălțime de P+2E
[Symbol]	Subzonă Locuire colectivă / Construcții
[Symbol]	Subzonă Servicii și comerț / Construcții
[Symbol]	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+4E
[Symbol]	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+14E
[Symbol]	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
[Symbol]	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
[Symbol]	Subzonă transporturi feroviare

CIRCULAȚII

[Symbol]	Circulații carosabile publice
[Symbol]	Circulații pietonale publice
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat subteran
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat supratran
[Symbol]	Marcaje rutiere
[Symbol]	Linii de cale ferată

Transport public

[Symbol]	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Stații transport în comun supratran (autobuz)

RESTRICȚII

[Symbol]	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
[Symbol]	Limită zonă de protecție CF 100 m
[Symbol]	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord / Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
[Symbol]	Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
[Symbol]	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front continuu
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
[Symbol]	Accente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți
----------	--

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
UTR				
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2 etaje) 0,90 (P+1 etaje)	P+2E (10,00m)
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - cultuire de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii	P+2E

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR

1	PUZ ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD / AUTOSTRADĂ URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013
---	---

ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E

ZONE FUNCȚIONALE DIN VECINĂTĂȚEA ZONEI DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte peste 40 m, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+14E
6_23	subzonă transporturi feroviare			Conform temă de specialitate
6_24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	15%	0,20	P+1E
6_69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, conform PUG Mun. București	0%	0,00	0
6_72	subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție conform PUG Mun. București	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VECINĂTĂȚEA ZONEI DE STUDIU

OUP 1	Realizare Inel Median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanta
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpați

PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

INDICATORI URBANISTICI	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
PROPOS	L1a1	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)

Propus prin prezentul PUZ

BILANT TERITORIAL

EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII	0,00	0,00
SPAȚII VERZI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00

PROPOS

SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	mp	%
CIRCULAȚII	308,00	45,00
SPAȚII VERZI	170,00	25,00
TOTAL	478,00	70,00

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București
Beneficiar: Marin Niculae

Proiectant: S.C. KOL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82
J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza: P.U.Z.
Data: Martie 2018
Număr proiect: 75.07.15/2014

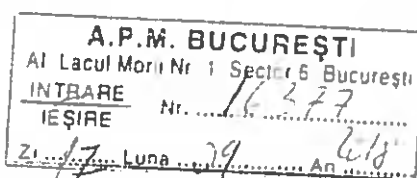
Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

Șef proiect: [Redacted]
Proiectant: [Redacted]
Proiectat: [Redacted]
Proiectat: [Redacted]

ISO 9001 G. 7.3 - 7.04.21



MINISTERUL MEDIULUI



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului București

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 82 din 17.09.2018

Ca urmare a notificării adresate de _____, cu domiciliul în _____, privind planul urbanistic zonal PUZ – Strada Inovatorilor, nr. 16, sector 1 – construire imobil locuinte colective cu regim de inaltime P+3E, înregistrată la APM Bucuresti cu nr. 16377/24.07.2018, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;

Agencia pentru Protecția Mediului București

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.09.2018;
- în conformitate cu prevederile art. 5, alin.3, pct. a și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

Decide:

Planul urbanistic zonal PUZ – construire imobil locuinte colective cu regim de inaltime P+3E, titular NICULAE MARIN - str. Inovatorilor, nr. 16, sector 1, București, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic de Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a arealului în suprafață de 680 mp pentru care Primăria Municipiului București, Direcția Generală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a emis Aviz Preliminar nr. 72/25.04.2018.



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021/4306677; Fax 021/4306675

38

Obiectivul lucrării îl constituie realizarea imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E, în str. Inovatorilor, nr. 16, sector 1, București.

Indicatorii Urbanistici avizați, conform Aviz Preliminar nr. 72/25.04.2018, sunt: POTmax. = 45%, CUTmax = 1,56 mp ADC/mp teren, Hmax = 14 m; RHmax. = S+P+3E;

Obiectivul propus de prezentul PUZ se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Titularul avizului de mediu are obligația de a respecta avizele sau acordurile emise de alte instituții.

Suprafața de spații verzi de 30% din suprafața terenului(din care 20% pe sol natural) va fi amenajată și întreținută.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizări interzise.

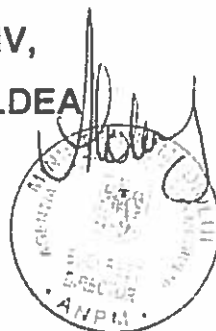
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele :

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute în anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit în cadrul ședinței din data de 06.09.2018;
- informarea publicului s-a realizat ca urmare a celor 3 anunțuri publice privind inițierea procesului de elaborare a PUZ-ului și decizia etapei de încadrare a planului și prin afișarea deciziei etapei de încadrare pe site-ul APM București.

Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. Ing. Simona Mihaela ALDEA



p. ȘEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,
Ing. Elena Gârban

Întocmit,
Ing. Andrei STROIAN



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Adresa: Al. Lacul Morii nr. 1, sector 6

E-mail: office@apmbuc.anpm.ro; Tel. 021/4306677; Fax 021/4306675

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET

Ex. nr. 1

Nr. 425.254

07.11.2018

Către

S.C. KXL S.R.L.

Municipiul București, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, sector 1

Urmare adresei dumneavoastră referitoare la documentația tehnică pentru Plan Urbanistic Zonal „Construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire”, situat în intravilanul municipiului București, sector 1, str. Inovatorilor nr. 16, CF nr. 244474, beneficiari:

..., vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

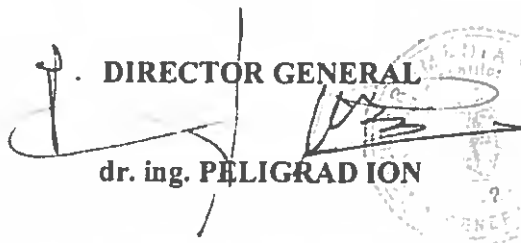
Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 2143/66/1/32246 din 03.11.2016* emis de *Primăria Sectorului 1*, prelungit până la data de 04.11.2019 și este valabil numai însoțit de planșa *Reglementări urbanistice* vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră, regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase, prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.


DIRECTOR GENERAL
dr. ing. PELIGRAD ION

NESECRET

Telefon 021/264.86.12 Fax 021/312.44.21
e-mail: patrimoniul.dgl@mai.gov.ro
RO-București, str. Eforie nr. 3 sector 5

12

51

P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL
U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N
SCARA 1 / 500



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
	Limite de proprietate
	Limita terenurilor care au generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
	Limita documentației de urbanism aprobate anterior
	Limită UTR-uri conform PUG București
	Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Limită pol urban, ce urmează a fi stabilită printr-o documentație de urbanism ulterioară conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	Subzonă Locuire individuală / Construcții
	Subzonă Locuire individuală și colectivă mici cu regim maxim de înălțime de P+2E
	Subzonă Locuire colectivă / Construcții
	Subzonă Servicii și comerț / Construcții
	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+4E
	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+14E
	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
	Subzonă Spații verzi aferente circulațiilor
	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
	Subzonă transporturi feroviare

CIRCULAȚII	
	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Pasaj carosabil denivelat subteran
	Pasaj carosabil denivelat suprateran
	Marcaje rutiere
	Linii de cale ferată
Transport public	
	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Stații transport în comun suprateran (autobuz)

RESTRICȚII	
	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
	Limită zonă de protecție CF 100 m
	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord / Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
	Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
	Alinierea clădirilor cu front continuu
	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
	Acente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV	
	Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015	
REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică
	POT 45% CUT 1,30 (P+2 etaje) RH max. P+2E (10,00m)

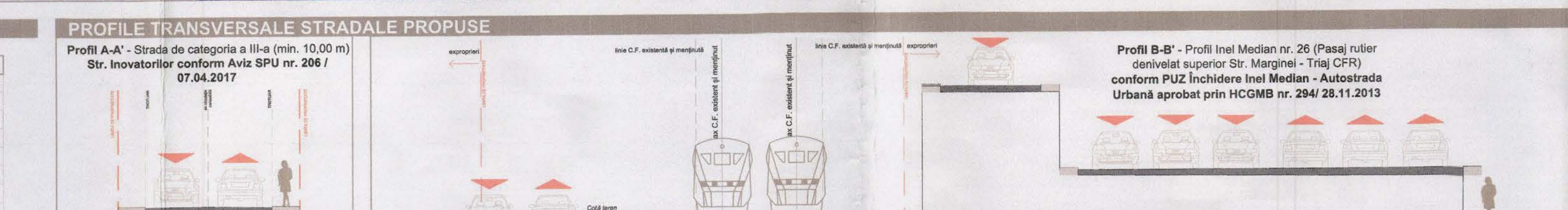
DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR	
1	PUZ ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD / AUTOSTRADĂ URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013
ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU	
UTR	FUNCȚIUNE
6.21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București
6.12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București
6.20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București
6.22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București
6.23	subzonă transporturi feroviare
6.24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat
6.69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, conform PUG Mun. București
6.72	subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție conform PUG Mun. București
	POT 70% CUT 3,50 RH max. P+4E
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VICINĂȚATEA ZONEI DE STUDIU	
OUP 1	Realizare inel median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanța
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpați
2	PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

INDICATORI URBANISTICI	
UTR	FUNCȚIUNE
EXISTENT	L1a
Conform PUG București	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
PROPOS	L1a1
Propuși prin prezentul PUZ	Locuințe colective mici
	POT max. 45% CUT max. 1,30 (P+2E) RH max. P+2E (10,00m)

BILANȚ TERITORIAL	
EXISTENT	PROPOS
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	300,00
CIRCULAȚII	170,00
SPAȚII VERZI	204,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00
TOTAL	680,00
	100,00

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE	
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București	Faza: P.U.Z.
Beneficiar: Marin Niculae	Data: Martie 2018
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Număr proiect: 75.07.151/2014
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	
J40/6965/2001 - RO 14102779	
Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională	Scara 1/500

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970	
Pct.	NORD (m)
1	331120.513
2	331122.704
3	331137.964
4	331130.818
5	331120.796
6	331118.489
	Suprafață totală măsurată = 680,00 mp



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DEALUL SPIRII" BUCUREȘTI-ILFOV



Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 913334
București, 22.08.2018

CĂTRE,

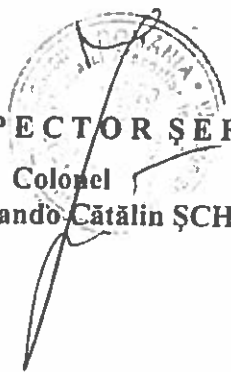
Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov cu nr. 913334/11.07.2018, vă precizăm faptul că, faza de proiect P.U.Z. pentru „Construire imobil locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E” – din Str. Inovatorilor nr. 16, nr. cadastral 244474, sector 1, București, nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

Pentru amplasarea construcțiilor în parcelă se va avea în vedere respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

În situația în care imobilul dumneavoastră face parte din *categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu / protecție civilă, conform prevederilor H.G.R. nr.571/2016 și H.G.R. nr.862/2016* veți solicita, potrivit prevederilor art.30 din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, cu modificările și completările ulterioare, avizul/autorizația de securitate la incendiu, respectiv avizul/autorizația de protecția civilă potrivit prevederilor art. 20 din Legea nr.481/2004 privind protecția civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/acord/autorizație de securitate la incendiu/ protecție civilă.

ÎN SPECTOR ȘEF
Colonel
Dr.ing. Orlando Cătălin ȘCHIOPU



Către,

S.C. KXL S.R.L.
AVIZ NR. DT/7123

La Certificatul de Urbanism nr. 2143/66/I/32246 din 03.11.2016;
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață 680,00 mp, situat în intravilanul municipiului București, str. Inovatorilor, nr. 16, C.F. nr. 244474, sectorul 1, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar:

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului, regimului de înălțime și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii **autorizației de construire**, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 54 297 din 18.10.2018

Exemplar nr. L

Către

S.C. KXL S.R.L.

- București, str. Av. Nicolae Capșa nr. 6, sector 1 -

La solicitarea dumneavoastră nr. 460/27.09.2018, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 54.297 din 01.10.2018, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire" în amplasamentul din municipiul BUCUREȘTI, str. Inovatorilor nr. 16, C.F. nr. 244474, sector 1, beneficiar vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 2143/66/I/32246 din 03.11.2016, emis de Primăria Sectorului 1.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII

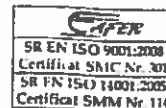


SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul Libertății nr. 14 Sector 5 050706 - București - România, www.sri.ro



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” - S.A.
Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529
Bd. Dinicu Golescu nr.38, sector 1, București, România
www.cfr.ro; e-mail: OfficeCFR@cfr.ro; cod poștal: 010873



F 2

DIRECȚIA DEZVOLTARE
Biroul Avize CFR pentru Terți
Nr.6/5/ 1555 / 11.10.2018

Tel: 004- 0372 843 270 Fax: 004-(021) 319 09 69, CFR 122061/62/63

Către,

Știință,

Sucursala Regională de Căi Ferate București

Referitor: solicitare aviz CFR pentru documentația: “PUZ – Construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire în Municipiul București, Sector 1, str. Inovatorilor, nr. 16”.

Urmare analizei documentației transmise de S.C. KXL S.R.L. cu adresa nr. 390/21.08.2018 și înregistrată la C.N.C.F.”CFR” S.A. cu nr. 1870/21.08.2018 și nr. 6/5/1192/21.08.2018, conform Ordinului M.T. nr. 158/1996, vă transmitem Avizul CFR pentru documentația menționată.

I. Date generale

Beneficiar:

Proiectant general: S.C. KXL S.R.L.

Calea ferată implicată: linia secundară 301Q Rac. Pajura – Chitila, interval de circulație Chitila – Buc. Băneasa, infrastructură feroviară publică, interoperabilă, simplă, electrificată, pe partea stângă, de la km 6+035 la km 6+052.

II. Documentația este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de urbanism nr. 2143/66/I/32246/03.11.2016 emis de Sectorul 1 al Municipiului București;
- Acord de principiu avizat de CTE al SRCF București cu nr. R.2/16/344/27.07.2018;
- Proces verbal nr. 2034/29.06.2018 al comisiei întrunite la fața locului – Secția L3 București;
- Contract de vânzare nr. 2520/07.10.2014 (
- Act adițional nr. 2613/27.08.2015 la CV nr. 2520/07.10.2014 (
- Extras CF nr. 244474 emis de OCPI București - BCPI Sectorul 1;
- Aviz de oportunitate nr. 50/14.09.2017 emis de Primăria Municipiului București;
- Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului;
- Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 206/04.04.2017 emis de P.M.B.;
- Aviz preliminar nr. 72/25.06.2018 emis de P.M.B.;
- Plan de reglementări urbanistice sc 1:500 vizat de Serviciul de Evidență Cadastru al SRCF București.

III. Situația existentă

Imobilul (terenul) care face obiectul acestui PUZ, are o suprafață de 680,00 m², este situat în Sectorul 1, zona de Nord-Vest a Municipiului București și este proprietatea domnului : a doamnei și a domnului . (fost , conf. CF nr. 244474 emis de OCPI București - BCPI Sectorul 1, a Contractului de vânzare nr. (și a Actului adițional nr. la CV nr. (

Conform PUG aferent Municipiului București, terenul este cuprins în subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, cu următorii indicatori urbanistici: POT max = 45%, CUT max = 0,9 (pentru P+1E), CUT max = 1,3 (pentru P+2E) și Hmax la cornișe = 10,00 m.

Terenul se află situat pe partea stângă a căii ferate, în zona de protecție CFR, fiind amplasat între km 6+035 -6+052 la distanțe cuprinse între 83,00 m – 90,00 m față de axul liniei cf.

Prezenta documentație are ca scop:

- reglementarea urbanistică a terenului studiat,
- stabilirea regulilor de construire,
- indicatori urbanistici,
- retrageri față de limitele de proprietate,

- zone funcționale,
- circulații,
- majorarea cu 20% a indicatorilor urbanistici și a regimului maxim de înălțime,
- trecerea terenului de la subzone funcțională L1a (subzone locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție) la subzone L1a1 (subzonă locuințe colective mici).

Limita zonei cadastrale CFR este materializată pe planul vizat de Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru al SRCF București.

Cablurile și instalațiile CFR (SCB, TTR, ELF) nu sunt afectate de lucrări.

II. Prevederile PUZ (propuneri, reglementări)

Disfuncționalități

- terenul este situat parțial în zona de protecție a liniei de cale ferată 301Q Rac. Pajura – Chitila, interval de circulație Chitila – Buc. Băneasa;
- trama stradală nu este amenajată corespunzător conform documentațiilor aprobate aflate în vigoare;
- vegetația obturează vizibilitatea,
- în unele zone lipsesc marcajele rutiere și trotuarele sunt utilizate abuziv ca spații pentru parcare;
- spațiile verzi nu sunt amenajate corespunzător.

Prevederile PUZ (propuneri, reglementări):

a. Propuneri:

- Realizarea unui imobil de locuințe colective, cu regim maxim de înălțime de S+P+3E, cu zona de parter deschisă și care să cuprindă spațiile de parcare necesare funcționării corespunzătoare a imobilului, amenajare spații verzi, alei pietonale și carosabile.*
- Amplasament :* terenul este situat la distanța minimă de 83,00 m față de axul liniei cf, între km 6+035 - 6+052, parțial în zona de protecție CFR.
- Regim de aliniere:* se va păstra distanța minimă pentru construcții de minim 83,00 m, față de axul liniei cf .
- Accesul auto și pietonal se va face prin str. Inovatorilor.*
- Regimul de înălțime maxim propus: P+3E*
- Indici de ocupare propuși*
 $POT_{max} = 45\%$,
 $CUT_{max} = 1,56$
- Utilități:* echiparea cu utilități se va face prin racordare la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă.

P.U.Z. aferent realizării unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire în municipiul București, Sector 1, se va amplasa față de axul căii ferate astfel :

- în afara zonei cadastrale CFR;
- în afara zonei de siguranță CFR (a cărei limită este la 20,00 m din axul căii ferate);
- parțial în zona de protecție CFR (a cărei limită este la 100,00 m din axul căii ferate).

IV. Concluzii

Având în vedere cele menționate mai sus, Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - S.A.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

documentația: **"PUZ – Construire imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire în Municipiul București, Sector 1, str. Inovatorilor, nr. 16. Beneficiar: .**

numai cu respectarea următoarelor condiții:

- În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999 se atrage atenția că în limita a 20,00 m măsurată de o parte și de alta a axului liniei căii ferate publice este constituită *zona de siguranță a infrastructurii feroviare* necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- Nu suntem de acord cu înființarea de noi treceri la nivel cu calea ferată ;
- Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație, etc.;

4. Pentru amplasamentele *propuse* de beneficiar în zona de protecție a căii ferate, CNCF "CFR" S.A. nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică;

5. La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviară, se va solicita acordul M.T. în baza unei documentații de aviz elaborată în conformitate cu prevederile Ordinului M.T. 158/1996, și autorizația CFR pentru începerea lucrărilor în zona de protecție feroviară, emisă de SRCF București în baza unei documentații în faza D.T.A.C. ;

6. Documentația va cuprinde HCL Sector 1 București pentru faza PUZ ;

7. Condițiile menționate la punctele 1-6 pentru prezenta documentație, sunt valabile și pentru actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului București;

8. Prezentul aviz este valabil numai dacă, nu sunt modificări ale amplasamentului și ale elementelor constructive.

9. Nerespectarea celor menționate la punctele 1-8 din prezentul aviz, constituie contravenții sau infracțiuni, după caz, ce sunt sancționate conform :

- „H.G. nr. 203 din 12 mai 1994 pentru stabilirea și sancționarea contravențiilor privind transporturile pe căile ferate române, cu toate modificările ulterioare” sau

- “ Legii nr. 289 din 11 oct. 2005 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea fenomenului infracțional în domeniul transportului pe calea ferată”.

10. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația. În cazul în care beneficiarul începe lucrarea în termenul de valabilitate al Certificatului de Urbanism, avizul își prelungește valabilitatea pe durata de valabilitate a Autorizației de Construire emisă conform legii.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă:

- Certificatul de Urbanism care însoțește documentația a expirat și nu a fost obținută Autorizația de Construire conform legii;

- Nu au fost începute lucrările respectiv nu au fost terminate lucrările în termenul de valabilitate al Autorizației de Construire emisă în baza Certificatului de Urbanism care a însoțit documentația;

- Beneficiarul a adus modificări construcțiilor față de documentația care a făcut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

11. Se vor respecta prevederile și condițiile din acordul de principiu avizat de CTE al SRCF București cu nr. R.2/16/344/27.07.2018 și al procesului verbal nr. 2034/29.06.2018 al comisiei întrunite la fața locului – Secția L3 București.

Director General Adjunct Tehnic
Traian PREOTEASA





COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ CF BUCUREȘTI
Tel/Fax : (021)253.29.00 , Centrala CFR (021)3199565
înt. 213300 , 213136 , 213134 , 215171 , 213133
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.I 15548207

CFR
OCSM-CM-AFER
SR EN ISO 9001:2008
Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2005
Certificat SMM Nr. 114
COD F5

DIVIZIA LINII
Secția L 3 București
Nr. 2034 / 29.06.2015

**Proces Verbal
de constatare pe teren
din data de 29.06.2018**

Prezentul Proces Verbal este întocmit respectind ORDINUL M.T. 158/ 1996 și Dispozițiile Directorului General al „C.F.R.”- S.A. nr.1 3859/2001 , nr.1/3397 /2005 , nr. 1/7800/2006 , Dispoziția Directorului Regionalei „C.F.R.”București nr. Th.59 / 02.05.2006 și Ordinului M.T.C.T. nr.880/3 –2005 - Act Direcția Tehnică nr. 5/10 106/11.02.2015 .

1.Denumire lucrare : « Construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire faza PUZ »pe teren situat în Municipiu București ,Sector 1 ,str. Inovatorilor , nr. 16 , conform certificatului de urbanism nr.2143/66/1/32246 din 03.11.2016.

Beneficiarul lucrării , prin proiectant SC KXL SRL a înaintat această documentație . pentru obținere Aviz ce va fi eliberat de către C.T.E. a Sucursalei Regionale CF București , necesar executării lucrării mai sus menționată , conform Certificatului de Urbanism nr.2143/66/1/32246 din 03.11.2016 emis de Primăria Sectorului 1 București.

Comisia întrunită pe teren va aduce la cunoștință următoarele constatări :

TERENUL :

- Terenul se afla amplasat pe strada Inovatorilor , nr. 16 , sector 1 București , teren amplasat în zona caii ferate L.301Q Chitila – Baneasa , pe partea stînga a caii ferate , în intervalul de circulație st. Chitila – Buc. Baneasa , în zona km.CF 6+035 ;
- linia de cale ferată 301Q Chitila – Baneasa , linie interoperabilă , publică , simplă , electrificată , sînă tip 65, trav. beton , CFJ , rambleu 0.5 m , interval de circulație Chitila – Buc. Baneasa , teren amplasat pe partea stînga a caii ferate. km. 6+035 ;
- acest teren este proprietate particulară ce aparține beneficiarului , terenul este situat în intravilanul Municipiului București și are o suprafață totală de 680 mp ;
- terenul se afla amplasat pe partea stînga a caii ferate L. 301Q Chitila – Baneasa, are o latură oblică față de calea ferată în lungime de 17 ml , de la km. C.F. 6+035 la km. C.F. 6+052 ;
- latură oblică față de calea ferată a terenului (gard din plasa ce împrejmuieste terenul) se afla amplasată la o distanță variabilă de 90 ml. față de ax C.F km 6+035 și 83 ml km 6+052.

Construcția :

- pe terenul prezentat în această documentație , beneficiarul dorește să construiască un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare, cu o suprafață construită propusă de 408 mp. ;

Punct de vedere TTR :

Din punct de vedere TTR aceasta lucrare nu afecteaza cablurile si instalatiile TTR.

Punct de vedere SCB

Din punct de vedere SCB aceasta lucrare nu afecteaza cablurile si instalatiile SCB

Punct de vedere Electrificare – IFTE - ELF

Din punct de vedere IFTE-ELF- CFR ,se poate aviza favorabil aceasta lucrare.

Punct de vedere Sectia L3 Bucuresti

-avind in vedere ca aceasta lucrare se executa in afara zonei de siguranta a caii ferate. Din punct de vedere L se poate aviza favorabil aceasta lucrare.

2.Date specifice liniei de cale ferata in apropierea careia se afla amplasamentul propus (lucrarea ce se doreste a se executa) :

a)denumirea liniei de cale ferata ,destinatia,infrastructura publica sau privata ;

Linia 301Q Chitila - Baneasa: linie C.F. interoperabila , publica.

b)intervalul de circulatie ;

Intre statiile C.F. Chitila -Baneasa;

c)linia de cale ferata este simpla,dubla,electrificata,neelectrificata ;

- linia de cale ferata in zona lucrarii - este linie simpla , electrificata ,sina tip 65,traverse beton . C.F.J :

d)pozitia km.,stinga sau dreapta;

- executarea de lucrari Construire imobil locuinte colective cu regim de inaltime P+3E faza PUZ pe partea stinga a caii

km.6+035 - 6+057 ;

linia de cale ferata este la nivelul terenului,in rambleu sau in debleu;- linia de cale ferata rambleu 0,5 m ;

9)lucrari de arta aflate in vecinatate sau constructii feroviare T N km 5+834;

g)sistem de asigurarea scurgerii apelor pluviale in zona C.F. ; - nu este cazul ;

3.Limita zonei cadastrale C.F.R. :distanța din axul ultimei linii de cale ferata si limita terenului C.F.R.

- terenul proprietate CFR va fi mentionat pe planurile de situatie ale documentatiei de catre Serviciul Cadastru ,conform Dispozitiei CNCF « CFR « SA nr. 1 / 3854 /2001 .

4.Situatia pozitiei cablurilor si instalatiilor C.F.R. existente in zona in raport cu amplasamentul(lucrarea propusa a se executa).Masuri de protectie pentru cabluri si instalatii C.F.R. ;

- Cabluri TTR – sint amplasate subteran pe partea stinga a liniei cf , la distanta variabila cuprinsa intre 2-3,00 m din ax CF la adincimea de 0,90-1,20 m de la nivelul natural al terenului . Cablu FO amplasata aerian pe stlpzii CFR de sustinere catenara amplasati pe partea stinga a liniei C.F. ;

- Cabluri SCB – sint amplasate subteran pe partea stinga a liniei cf , la distanta variabila cuprinsa intre 2-3,00 m din ax CF la adincimea de 0,90-1,20 m de la nivelul natural al terenului ;

- Cabluri ELF – nu sint amplasate in aceasta zona .

5. Vizibilitate (semnalelor C.F.R. – intrare -iesire din statie) ; - nu este cazul .

Prezentul proces verbal a fost incheiat la sediul Sectiei L3 Bucuresti :



Sef Sectia L3 Bucuresti – Divizia Linii

Burtescu Marian

Sucursala Regionala Telecomunicatii Buc.

Furtuna Iulian

Divizia Patrimoniu – Sef Serviciul Cadastru

Jianu Mihai

Divizia Instalatii -Sef Sectia CT1 Bucuresti

Teodorescu Mircea

Sc Electrificare SA – Divizia Electrificare

Che

Sectia L3 Bucuresti – Divizia Linii

Niculae Nelu

C L

Pentru beneficiar



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -S.A.
BUCUREȘTI, ROMÂNIA
SUCURSALA REGIONALĂ DE CĂI FERATE BUCUREȘTI
Registrul Comerțului J/40/8813/27.06.2003, C.U.1 15548207
Str.Piata Garii de Nord,nr.1-3 Bucuresti
Tel: 004-(021) 3182378 Fax : 004-(021)3182378 , CFR 133000



COD F4

CONSILIUL TEHNICO-ECONOMIC

Nr. R. 2 / 16 /344 din 27.07.2018

PREȘEDINTE CTE
Ing. Laurențiu Maraloi

DOCUMENT DE AVIZARE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila - Băneasa pe partea stângă, de la km.6+035 la km.6+052 la distanțe variabile cuprinse între 90 m și 83 m față de axul liniei c.f.

Beneficiar:

Elaborator:

Faza de avizare:

SC KXL SRL

Documentație pentru aviz de principiu (Doc. și adresa nr. Th.4/475/2018 a Serviciului Tehnic de Evidenta Cadastru).

PREZENTARE GENERALA

... dorește să obțină un aviz PUZ pentru „Construire imobil locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și împrejmuire”.

Terenul este situat în Municipiul București, sectorul 1, str.Inovatorilor, nr.16, în vecinătatea liniei c.f. Chitila - Băneasa , pe partea stângă, de la km.6+035 la km.6+052 la distanțe variabile cuprinse între 90 m și 83 m față de axul liniei c.f.

Limita de proprietate CFR este la o distanță de 3 m față de axul liniei c.f., materializată de către Serviciului Cadastru.

MENȚIUNI

1. Prezentul aviz de principiu nu ține loc de aviz pentru amplasarea construcțiilor, etc, cu caracter definitiv.

2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/07.07.1998,actualizată în 29 noiembrie 2016, stabilește condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare publice astfel:

a). S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare care cuprinde fișile de teren,în limită de 20 m fiecare,situate de o parte și de alta a axei căii ferate,necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, În zona de siguranță, ESTE INTERZISĂ executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane,cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz

favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice este interzisă închirierea terenurilor proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterane. Prin excepție în zona de siguranță cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri în vederea amplasării de construcții provizorii în condițiile specificate la art. 11¹ din OUG 12.

b). În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 metri de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **SE INTERZICE**:

- amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță după caz.
- depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Nu suntem de acord cu amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

3. Prin Hotărîrea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicat, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

4. Se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

5. Pentru construcții sau pentru orice lucrare care se va realiza pe zona luată în studiu și va fi amplasată în zona caii ferate, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate București și apoi se va obține avizul CNCF „CFR” SA, conform Ordinului 158/1996.

6. La întocmirea documentației pentru construcțiile care se vor realiza în zonă, se va avea în vedere amplasarea lor în vecinătatea unor căi ferate.

CNCF"CFR"-S.A. nu se face vinovată de eventualele neajunsuri (zgomot, trepidații, câmp electromagnetic, etc).

7. Având în vedere recomandarea proiectantului, alegerea soluției tehnice se va face de beneficiar împreună cu personalul CFR autorizat în așa fel încât ea să nu afecteze siguranța circulației.

8. Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea, beneficiarul fiind obligat să obțină un nou aviz, dacă;

- Certificatul de Urbanism a expirat

- Beneficiarul a adus modificări fata de documentația care a facut obiectul avizului și care nu se mai înscrie în limitele avizului acordat.

9. Prezentul aviz constituie **punct de vedere** al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București și nu înlocuiește avizele de construire eliberate de Sucursala Regionala de Căi Ferate București și de Compania Națională de Căi Ferate "CFR" - SA.

Ținând seama de cele de mai sus, Consiliul Tehnico-Economic al Sucursalei Regionale de Căi Ferate București întrunit în data de 27 iulie 2018 a eliberat

ACORD DE PRINCIPIU

Lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru un teren situat în vecinătatea liniei c.f. Chitila - Băneasa pe partea stangă, de la km.6+035 la km.6+052 la distanțe variabile cuprinse între 90 m și 83 m față de axul liniei c.f.

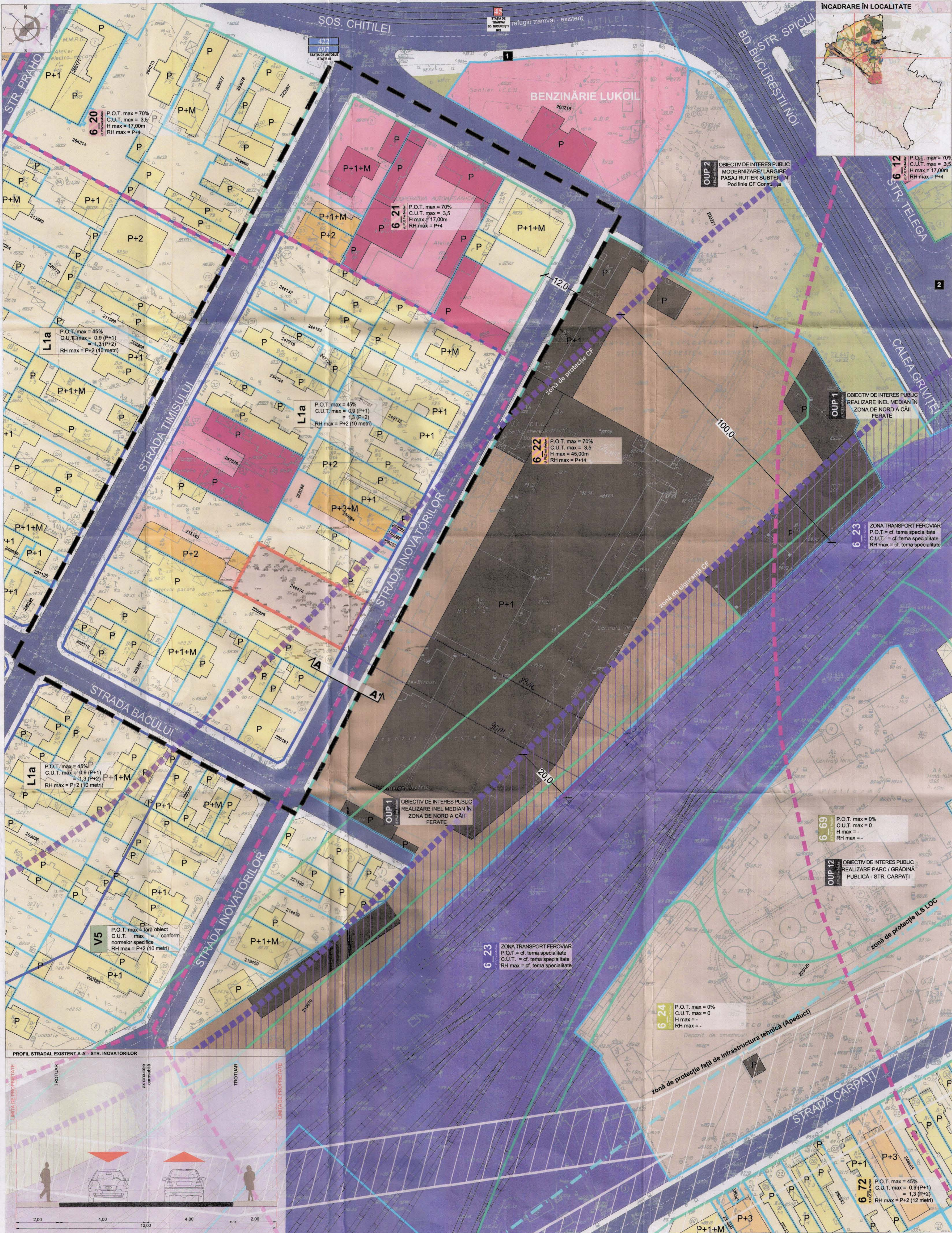
Secretar CTE
Ing.Doina Crăciun



P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

U.03. SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI



LEGENDA

LIMITE	
Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017	
Limite de proprietate	
Limita terenurilor care au generat PUZ	
Limita documentației de urbanism aprobate anterior	
Limită UTR-uri conform PUG București	
Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina	

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Subzonă Locuire individuală / Construcții
Subzonă Locuire colectivă / Construcții
Subzonă Servicii și comerț / Construcții
Subzonă Unități industriale, producție și depozitare/ Construcții
Subzonă Spații verzi publice
Subzonă transporturi feroviare
Teren neconstruit / Liber de construcții

CIRCULAȚII

Circulații carosabile publice
Circulații pietonale publice
Zone pentru parcare
Marcaje rutiere
Linii de cale ferată
Trecere la nivel cu calea ferată

Transport public

Linii de tramvai
Stații transport în comun supratran (autobuz)
Stații transport în comun supratran (tramvai)

RESTRIȚII

Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
Limită zonă de protecție CF 100 m
Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ închidere inel Median de Circulație la zona Nord/ Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

REPRESENTANȚI EXISTENȚE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzonă locuirențelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuirențe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție	45%	1,30 (P+2 etaje) 0,90 (P+1 etaje)	P+2E (10,00m)
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și PUZ, având conform legii	P+2E

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR

1. PUZ ÎNCHIDERE ÎNEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD/ AUTOSTRADĂ URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013

ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6.21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E

ZONE FUNCȚIONALE DIN VICINĂȚEA ZONEI DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6.12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6.20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6.22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu acroate înalte peste 45 m, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+14E
6.23	subzonă transporturi feroviare		conform temă de specialitate	
6.24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	15%	0,20	P+1E
6.69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, conform PUG Mun. București	0%	0,00	0
6.72	subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție conform PUG Mun. București	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VICINĂȚEA ZONEI DE STUDIU

OUP 1	Realizare inel Median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanta
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpați

2. PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII	0,00	0,00
SPAȚII VERZI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00

INVENTAR COORDONATE

Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331122.704	583152.226
3	331137.664	583160.372
4	331131.618	583172.860
5	331120.786	583191.142
6	331118.480	583195.351

Suprafață totală măsurată = 680,00 mp

DISFUNCȚII

Circulații: trasa strădală nu este amenajată corespunzător conform documentațiilor aprobate aflate în vigoare, pe străzile de categoria a III-a, vegetația obturează vizibilitatea, în unele zone lipsesc marcajele rutiere și înlocuierile sunt utilizate abuziv ca spații pentru parcare.

Funcțiuni: 1. incompatibilitate funcțională prin alăturarea zonelor de locuire cu cele de depozitare și industriale. - Disfuncție soluționată în urma aplicării reglementărilor conform PUZ închidere inel Median. 2. existența unor neconcordanțe cu privire la funcțiunile existente pe teren și cele reglementate prin PUG București (Locuire individuală - Zonă V5 spații verzi de protecție infrastructură)

Spații verzi: nu sunt amenajate corespunzător, nu sunt respectate zonele de protecție ale infrastructurii rutiere și feroviare

PRIORITĂȚI

1. Modernizarea traseelor existente și asigurarea posibilităților amenajare a infrastructurii existente conform documentațiilor de urbanism valabile; Preluarea tramei stradale propuse prin PUZ inel Median de Circulație la zona Nord - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina, pentru a asigura infrastructura necesară și continuitate și coerență în dezvoltarea viitoare a zonei. Se consideră oportună modernizarea infrastructurii de transport prin reconfigurarea intersecției semnalizate dintre Șos. Chitilei și B-dul București Noi. Amenajarea profilului Str. Inovatorilor conform recomandărilor Avizului SPU nr. 236/07.04.2017;

2. Implementarea normelor urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate (respectarea retragerilor, respectarea zonelor de protecție, a utilizărilor admise); - Recuperarea terenurilor degradate, în vederea trecerii lor într-o funcțiune urbană și reînnoirea între funcțiunile propuse și existente, reglementările unitare în întregi zone.

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București	Faza: P.U.Z.
Beneficiar: Marin Nicolae	Martie 2018
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Număr proiect: 75.07.151/2014
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	Scara: 1/500
J40/6965/2001 - RO 14102779	
Planșa: U.03. Situația existentă - Disfuncționalități	
Șef proiect	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

SERVICIUL PROIECTE URBANE

Nr. intrare PMB: 1495358 / 22.03.2017

Nr. ieșire PMB: 1495358 / 3742 / 07.04.2017

Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 206 / 07.04.2017

Categoria A2- "Zona urbană", tip 4 - analiză prospectivă de trafic

Solicitant:

Spre știință: Primăria Sectorului 1 a Municipiului București
Direcția Arhitect Șef
București, Sector 1, Bulevardul Banu Manta nr. 9

Amplasament: București, Sector 1, Strada Inovatorilor nr. 16

1. Situația existentă

Terenul cu adresa poștală în București, Sector 1, Strada Inovatorilor nr. 16, care face obiectul prezentului Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație, delimitat / marcat pe planurile topo-cadastrale anexate cererii adresate Direcției de Urbanism - SPU, este adiacent Străzii Inovatorilor; artera de circulație la care raportăm analiza de trafic solicitată prezintă următoarele caracteristici:

Strada Inovatorilor este o arteră de circulație care are în zona amplasamentului menționat un profil transversal de cca. 12,00m, compus din carosabil de cca. 7,00m și trotuare de cca. 2,50m fiecare (conform planului cadastral sc. 1:500 anexat cererii dvs.).

2. Paliere de reglementare a dezvoltării urbane în teritoriul de referință conform documentațiilor existente/aprobate

- Planul Urbanistic General (PUG) aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015;
- Planul Urbanistic Zonal „Închidere Inel Median de circulație la zona nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina” - Teritoriul de referință nr. 6, aprobat prin HCGMB nr. 294/28.11.2013 și nr. 292/27.11.2014.
- “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 pe teritoriul Municipiului București”, aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 66 / 06.04.2006.



3. Prevederi generale și detalii de reglementare

- Prin reglementările PUG/PUZ sunt aprobate caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în planul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea/corectarea profilurilor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.
- Reglementările aprobate prin PUZ „Închidere Inel Median de circulație la zona nord - autostrada urbană tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina” prevăd realizarea unui prospect de minim 10,00m, compus din carosabil de 7,00m și trotuare de 1,50m fiecare, dar prin corelare cu HCGMB nr. 66 / 06.04.2006, recomandăm realizarea unui prospect de 12,00m compus din carosabil de 7,00m și trotuare de câte 1,50m separate de carosabil prin zone verzi de câte 1,00m.

4. Concluzii și recomandări

- Documentația PUZ care se va întocmi pentru terenul cu adresa poștală în București, Strada Inovatorilor nr. 16, Sector 1, va fi analizată/avizată în Comisia Tehnică de Circulație a PMB.
- Datele conținute în prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară a DU-SPU, au un caracter informativ, fiind necesare corelării la scara teritoriului municipal a acțiunilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, conform HCGMB nr. 136 din 30.05.2002; informațiile sunt necesare în etapa preliminară de elaborare a documentației tehnice de specialitate în conformitate cu legislația în vigoare. Prezentul Aviz tehnic de consultanță preliminară, nu înlocuiește avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului București.
- Informații suplimentare se pot obține de la direcțiile și serviciile de urbanism ale Primăriei Municipiului București și ale Primăriei Sectorului 1.
- Avizul tehnic de consultanță preliminară de circulație a fost achitat cu chitanța Seria A 07, nr. 173136 din 22.03.2017 în valoare de 60,00 lei.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Arh. Adrian BOLD

ȘEF SERVICIU
Elena BĂDOIU

Întocmit în 3 (trei) exemplare: M. Dumitrescu





COMISIA DE COORDONARE
Nr. 1703573/ 11. 04. 2019

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 05/08.02.2019 al sedinței
Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3. SC KXL SRL cu sediul/domiciliul în București, Str. Nicolae Capsa nr. 6, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „STR. INOVATORILOR NR. 16, SECTOR 1”, împreună cu avizele administratorilor de rețele edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 812/24.06.2014 completată cu Dispoziția Primarului General nr. 304/29.02.2016, se avizează favorabil strict din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- la faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajeră, bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- debitul mediu total de apă necesar estimat – conform memoriului anexat este de 8.01 mc/zi ce va fi asigurat din gospodărie proprie alimentat din rețeaua publică de apă;
- * se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr. 82/28.04.2015 stipulate în Cap. III 3.C Activitatea de salubritate menajeră” și cap. III.3.D. Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație;
- proiectantul, verificatorul, executantul și beneficiarul rămân direct răspunzători de respectarea normelor tehnice și legislației în vigoare;
- proiectantul și beneficiarul răspund pentru exactitatea și veridicitatea datelor și înscrisurilor cuprinse în documentația ce a stat la baza emiterii prezentului aviz;
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,

64

48

- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

- prezentul aviz este valabil numai la faza **P.U.Z.**

**PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,**

CĂTĂLINA GUȘAVAN

SECRETAR – COMISIE,

CĂTĂLINA IORDACHE

**ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,**

Arh. Ștefan Călin DUMITRAȘCU

REPREZENTANT

DU-COMISIE ,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2

Intocmit, ing. Camelia Puiu

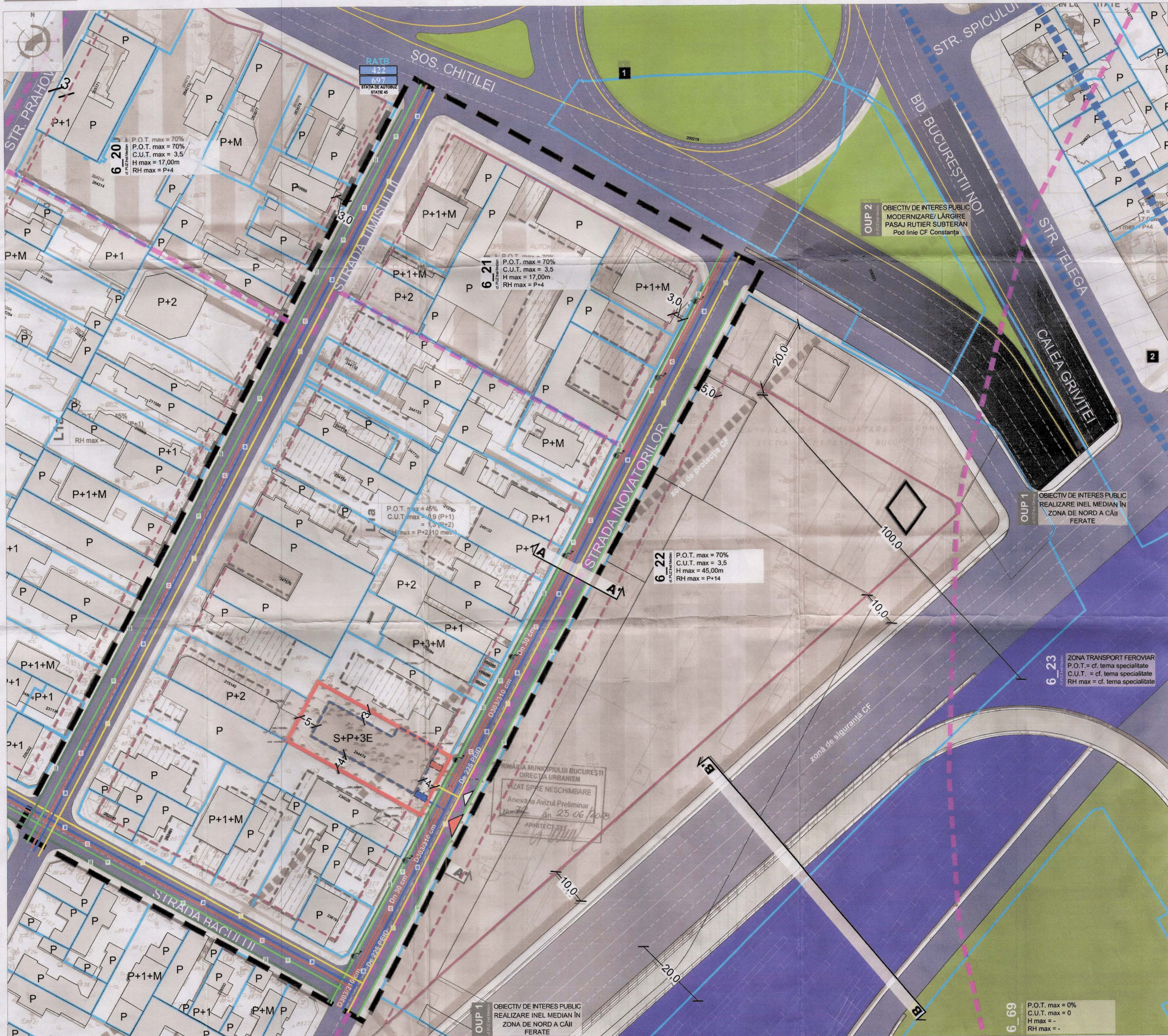
65

P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

N O R D
SCARA 1 / 500

U.05. REGLEMENTĂRI - PLAN DE SITUAȚIE PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
	Limite de proprietate
	Limita terenului care a generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
	Limită documentații de urbanism aprobate anterior

CIRCULAȚII	
	Circulații carosabile publice
	Circulații pietonale publice
	Pasaj carosabil denivelat subteran
	Pasaj carosabil denivelat supratran
	Marcaje rutiere
	Linii de cale ferată
Transport public	
	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
	Stații transport în comun supratran (autobuz)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
	Alinierea clădirilor cu front continuu
	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
	Accente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

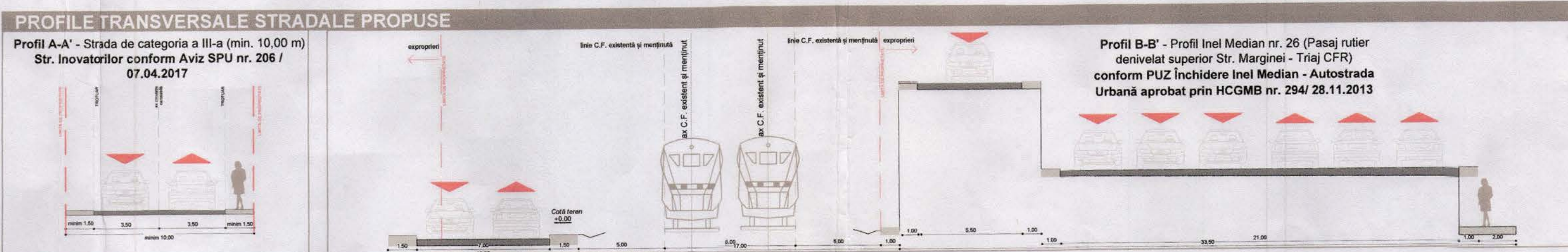
INDICATORI URBANISTICI					
	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
PROPUȘ	L1a1	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)
propuși prin prezentul PUZ					

BILANȚ TERITORIAL		
EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII	0,00	0,00
SPAȚII VERZI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00
PROPUȘ	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	306,00	45,00
CIRCULAȚII	170,00	25,00
SPAȚII VERZI	204,00	30,00
TOTAL	680,00	100,00

ECHIPARE EDILITARĂ	
REȚELE EXISTENTE	
	Retea alimentară cu apă existentă - De 225 mm PEID
	Retea de canalizare existentă - 310/303 cm
	Retea de alimentare cu energie electrică existentă
	Retea de alimentare cu gaze naturale existentă
	Retea iluminat public existentă
	Stâlp de beton Enel - conform Aviz Luxten nr. P_943 / 26.10.2017

PROPUNERE REȚELE EDILITARE	
	Gospodărie de apă menajeră
	Gospodărie de apă potabilă
	Retea alimentară cu apă propusă
	Retea de canalizare propusă
	Retea de alimentare cu energie electrică propusă
	Retea de alimentare cu gaze naturale propusă

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970		
Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331122.704	583152.226
3	331137.664	583160.372
4	331130.818	583172.860
5	331120.796	583191.142
6	331118.489	583195.351
Suprafață totală măsurată = 680,00 mp		



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE	
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București	
Beneficiar: Marin Niculae	
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Faza: P.U.Z.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	Data: Decembrie 2018
J40/6965/2001 - RO 14102779	Număr proiect: 75.07.151/2014
Planșa: U.05. Reglementări - Plan de situație precoordonare rețele edilitare	
Scara 1/500	
Sef proiect	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	
Proiectat	





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Transporturi



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE

Nr. 12211/06.08.18

Iul 1934

1639952

Către

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Str. Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6, sectorul 1, București

În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 19.07.2018 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale, pentru documentația „P.U.Z. – str. Inovatorilor nr.16, sectorul 1, București”, conform Avizului Preliminar nr. 72/25.06.2018, Studiului de Circulație nr. 200/2017 întocmit de PFA _____ Certificatului de Urbanism nr.2143/66/1/32246/03.11.2016 și planului anexat la aviz.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.

PREȘEDINTE
DIRECTOR EXECUTIV
COSMIN FLAVIUS GHEORGHIU



Redactat: B. M – 2 exemplare – 31.07.2018

[Signature]



P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

N
R
D
SCARA 1 / 500

PLAN URBANISTIC ZONAL
U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDA

LIMITE

[Symbol]	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
[Symbol]	Limita de proprietate
[Symbol]	Limita terenurilor care au generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
[Symbol]	Limită documentații de urbanism aprobate anterior
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUG București
[Symbol]	Limită UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Limită pol urban, ce urmează a fi stabilită printr-o documentație de urbanism ulterioară conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

[Symbol]	Subzonă Locuire individuală / Construcții
[Symbol]	Subzonă Locuire individuală și colectivă mici cu regim maxim de înălțime de P+2E
[Symbol]	Subzonă Locuire colectivă / Construcții
[Symbol]	Subzonă Servicii și comerț / Construcții
[Symbol]	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+4E
[Symbol]	Subzonă Mixtă de Locuințe și Servicii cu regim maxim de înălțime de P+14E
[Symbol]	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
[Symbol]	Subzonă Spații verzi aferente circulațiilor
[Symbol]	Subzonă Spații verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice
[Symbol]	Subzonă transporturi feroviare

CIRCULAȚII

[Symbol]	Circulații carosabile publice
[Symbol]	Circulații pietonale publice
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat subteran
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat supateran
[Symbol]	Marcaje rutiere
[Symbol]	Linii de cale ferată

Transport public

[Symbol]	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Stații transport în comun supateran (autobuz)

RESTRICȚII

[Symbol]	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
[Symbol]	Limită zonă de protecție CF 100 m
[Symbol]	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord / Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
[Symbol]	Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
[Symbol]	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front continuu
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
[Symbol]	Accentele verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

PROPOUNERI CU CARACTER ORIENTATIV

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți
----------	--

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
UTR	L - ZONA DE LOCUIT	45%	1,30 (P+2 etaje)	P+2E (10,00m)
L1a	L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri		0,90 (P+1 etaje)	
L1a	L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție			
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI			
V5	V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii	P+2E

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR

1 PUZ ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD / AUTOSTRADĂ URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013

ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6.21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construcție continuă și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E

ZONE FUNCȚIONALE DIN VICINĂȚATEA ZONEI DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6.12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construcție continuă și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6.20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construcție continuă și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6.22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construcție continuă sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	70%	3,50	P+14E
6.23	subzonă transporturi feroviare			
6.24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	15%	0,20	P+1E
6.69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, conform PUG Mun. București	0%	0,00	0
6.72	subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție conform PUG Mun. București	45%	1,30 (P+2E), 0,90 (P+1E)	P+2E

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VICINĂȚATEA ZONEI DE STUDIU

OUP 1	Realizare Inel Median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanta
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpat

2 PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

INDICATORI URBANISTICI

EXISTENT	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
Conform PUG București	L1a	L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri	45%	1,30 (P+2E)	P+2E (10,00m)
Propus	L1a1	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)

Propus prin prezentul PUZ

BILANȚ TERITORIAL

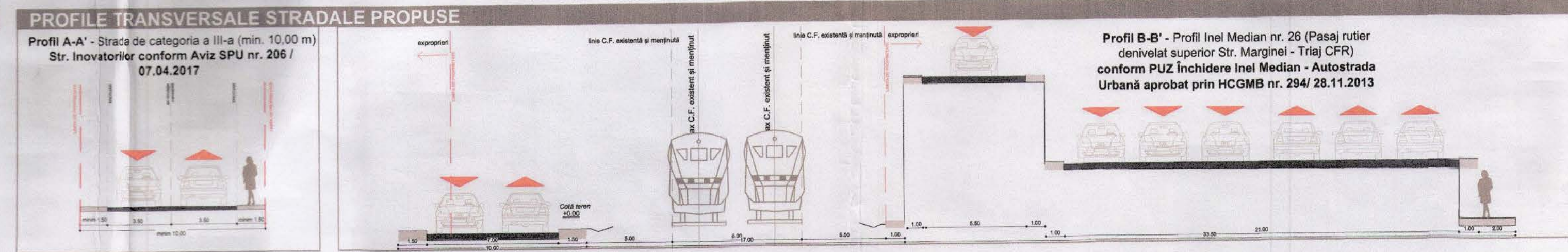
EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII: OMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE SPAȚII VERZI A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00
PROPOUS	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	306,00	45,00
CIRCULAȚII	170,00	25,00
SPAȚII VERZI	204,00	30,00
TOTAL	680,00	100,00

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București
Beneficiar: Marin Niculae
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82
40/6965/2001 - RO 14102779
Planșa: U.04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională
Faza: P.U.Z.
Data: Martie 2018
Număr proiect: 75.07.151/2014
Scara: 1/500
Șef proiect: [Signature]
Proiectat: [Signature]
Proiectat: [Signature]
Proiectat: [Signature]
ISO 9001 și 14001

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331122.704	583152.226
3	331137.664	583160.372
4	331130.818	583172.880
5	331120.796	583191.142
6	331118.480	583195.351

Suprafață totală măsurată = 680,00 mp

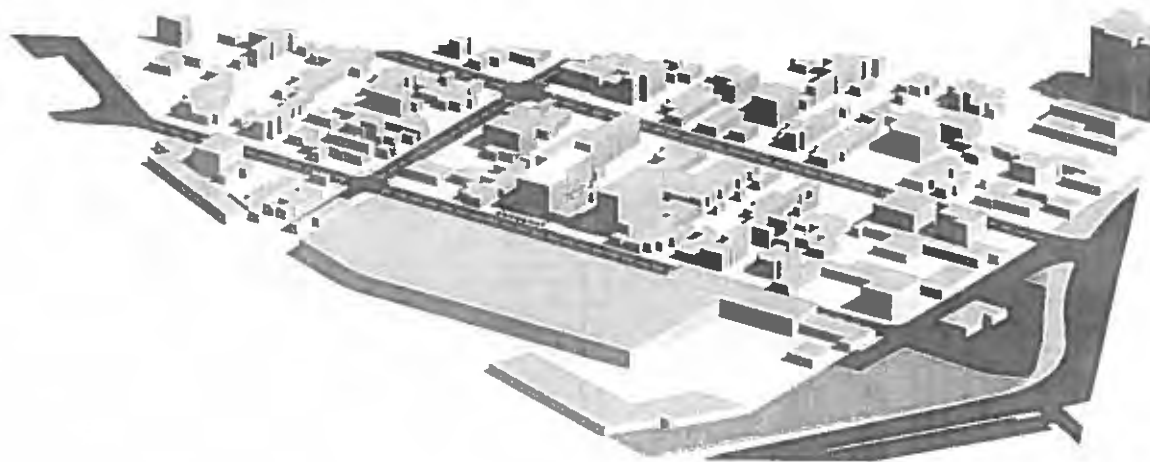


P.U.Z. – Imobil de locuințe colective -

Amplasament: Strada Inovatorilor, nr. 16, NC 244474, Sectorul 1, Municipiul București

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE



Proiect Nr.: 75.07.151 / 2014

Cod proiect: INV16

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. KXL S.R.L.

Str. Av. Nicolae Capșa, Nr. 6, Sector 1, Mun. București

2017 - 2018 - 2019

SC. KXL S.R.L.	PUZ – Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL – F 04 11 Ediția 1 / Revizia 0 Pagina 1 din 20
----------------	--	---

COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

Partea proiect	din	Titlatură / Specialitate / responsabil	Echipa, numele și prenumele	Semnătură
Urbanism			S.C. KXL S.R.L.	
		Arh. - Șef proiect		
		Urb. peis.		
		Urb.		
		Urb.		
Ridicare topografică		Ing.	Eurosurvey -	
Studiu de rețele edilitare		Ing.		
Studiu de circulații		Ing.		
Studiu de soluție			S.C. KXL S.R.L.	



SC. KXL S.R.L.	PUZ - Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Municipiul București	Cod: KXL - F 04 11
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 2 din 20

BORDEROU GENERAL

• Piese scrise:

- Volumul I - Memoriu de prezentare;
- Volumul II - Regulament Local de Urbanism;

• Piese desenate:

- 01.01. Încadrare în PUG București - Zonificare funcțională, scara 1 : 115 000;
- 01.02. Încadrare în PUG București - UTR-uri, scara 1 : 10 000;
- 01.03.01. Încadrarea terenului în raport cu P.U.Z. Închidere Inel Median de Circulație – Autostradă Urbană – Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina, scara 1 : 5000;
- 01.03.02. Încadrarea în raport cu documentații de urbanism aprobate anterior - Expirate, scara 1 : 5000;
- 02.01. Accesibilitate la nivelul Municipiului București;
- 02.02. Accesibilitate la nivel zonal;
- 02.03. Repere funcționale la nivel zonal;
- 02.04. Repere funcționale la nivel local;
- 02.05. Repere funcționale la nivel local - Raze de deservire – Dotări;
- 02.06. Vedere planimetrică;
- 02.07. Perspectivă aeriană;
- 03. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1 : 500;
- 04.01. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, scara 1 : 500;
- 04.02. Plan de situație – Propunere de mobilare, scara 1:500;
- 04.02. Studiu de soluție – Ilustrare volumetrică;
- 05. Plan de situație – Rețele edilitare – anexă Aviz Comisia de Coordonare rețele;
- 06. Proprietatea asupra terenurilor – Regim juridic, scara 1: 500;

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 3 din 20

CUPRINS - MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal	5
1.3. Surse documentare	6
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	7
Potențial de dezvoltare	7
2.2. Încadrarea în localitate	8
2.3. Elemente de cadru natural	9
2.4. Circulația	10
2.5. Ocuparea terenurilor	11
2.6. Echipare edilitară	11
2.7. Probleme de mediu	12
2.8. Opțiuni ale populației	12
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior	16
3.3. Modernizarea circulației	17
3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	17
3.5. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.6. Consecințe economice ale viitorului imobil	19
3.6.1. Descrierea investiției	19
3.6.2. Categorii de costuri și beneficii ale investiției	20
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 4 din 20

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - Imobil de locuințe colective

Amplasament: Strada Inovatorilor, nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiari:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

Data elaborării: 2017 – 2019.

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezentul Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru reglementarea terenului identificat cu numărul cadastral 244474, amplasat pe Str. Inovatorilor, nr. 16, Sector 1, Mun. București., în suprafață de 680,00 mp (conform PV Recepție OCPI nr. 136 / 2019).

Astfel, sunt reglementate condițiile de construire a viitorului imobil de locuințe colective, investiția fiind inițiată de proprietarii terenurilor.

Scopul elaborării prezentului PUZ constă în reglementarea urbanistică a terenului studiat, respectiv stabilirea regulilor de construire, indicatori urbanistici, retrageri față de limitele de proprietate, zone funcționale, circulații. PUZ-ul este necesar deoarece este propusă o majorare cu 20% a indicatorilor urbanistici și a regimului maxim de înălțime reglementați prin PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotararile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018, în limitele prevăzute de lege, respectiv trecerea de la subzona funcțională L1a (subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție) la subzona L1a1 (subzonă locuințe colective mici).

Pentru prezentul PUZ a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 50/14.09.2017. Zona de studiu stabilită prin acest aviz este delimitată astfel: la nord – Benzinăria Lukoil de la Șos. Chitilei, la sud – imobilele cu numere impare de pe Str. Bacului, la est – imobilele cu numere pare de pe Str. Timișului, la vest – imobilul cu nr. 1-3 de pe Str. Inovatorilor.

Analizele sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accese, indicatori urbanistici, spații verzi, etc).

Așa cum au fost solicitate prin avizului de oportunitate, au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Studiu privind circulațiile și transportul;
- Studiu de fundamentare și precoordonare privind echiparea edilitară;
- Studiu de însorire;
- Studiu de soluție.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 5 din 20

1.3. Surse documentare

• *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z. :*

- PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015 și nr. 877/12.12.2018 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 341/14.06.2018.
- P.U.Z. Inchidere Inelul Median de circulație la zona Nord - Autostrada urbană - Tronson cuprins între Lacul Morii și Șoseaua Colentina, aprobat prin HCGMB nr. 294/2013 - 292/2014;
- P.U.Z. Linia de Metrou Magistrala 6, 1 Mai – Otopeni, aprobat prin HCGMB nr. 287/29.09.2016.

Documentații expirate din afara zonei de studiu, dar în vecinătate:

- P.U.Z. Șoseaua Chitilei, nr. 16, aprobat prin HCGMB nr. 156/28Z/04/2009;
- P.U.Z. Șoseaua Chitilei, nr. 17, aprobat prin HCGMB nr. 123/29Z/03/2009;
- P.U.Z. Strada Liniștei, nr. 37, aprobat prin HCGMB nr. 121/29Z/03/2009;
- P.U.Z. Strada Liniștei, nr. 57, aprobat prin HCGMB nr. 251/28Z/09/2010.

• *Surse de informații utilizate, date statistice*

- Documentațiile cadastrale ale terenului reglementat;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului București - site-ul PMB: <http://urbanism.pmb.ro/>;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar.

• *Baza topografică*

- Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

• *Metodologia utilizată și legislația aplicată:*

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 6 din 20

- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 136/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a CGMB - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul Civil;

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Arealul (Cartierul Chitila) din care face parte terenul studiat se distinge față de alte zone ale capitalei prin evoluția istorică. Inițial terenuri agricole, cele patru cartiere (Bucureștii Noi, Chitila, Dămăroaia și Pajura) au apărut diferențiat ca parcelări adiacente capitalei, odată cu lotizarea moșiilor familiale. Până în anii '50, aceste parcelări nu au făcut parte din teritoriul administrativ al municipiului București, ci din teritoriul fostei comune Băneasa. Calea ferată reprezenta separația între cele două teritorii administrative.

Concomitent cu Bucureștii Noi s-au dezvoltat și cartierele *Chitila*, *Dămăroaia* și *Pajura*, prin aceeași operațiune, respectiv lotizarea moșiilor familiale (Dămăroaia în 1926, iar Pajura în 1959, ambele din fostele terenuri ale familiei '.

Dezvoltarea locuințelor individuale în trama stradală rectangulară a condus către formarea unui caracter distinctiv față de alte zone ale capitalei. Astfel, zona se caracteriza prin omogenitate funcțională și tipologică, precum și densitate scăzută.

În prezent, cartierul trece printr-o nouă etapă de dezvoltare importantă, având în vedere construcția noilor locuințe colective de înălțimi mici și medii, precum și structura comercială ce se dezvoltă în zonă.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Dezvoltarea locuințelor individuale în trama stradală rectangulară a condus la formarea unui caracter distinctiv față de alte zone ale capitalei.

Odată cu includerea cartierului Bucureștii Noi în teritoriul administrativ al capitalei se remarcă o a doua fază de dezvoltare. De-a lungul bulevardului Bucureștii Noi s-a construit un nou complex rezidențial, cu parter rezervat spațiilor comerciale, un cinematograful și un teatru în aer liber. În anii '60, de-a lungul bulevardului sunt construite primele blocuri de 12 etaje.

Potențial de dezvoltare

Zona este caracterizată printr-o tramă stradală geometrică, regulată, continuă și riguroasă.

Regimul economic al zonei este caracterizat prin funcțiunea predominantă de locuire, atât cea individuală pe lot, cât și cea colectivă. Alte funcțiuni, reprezentate într-o pondere mai mică, ce

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 7 din 20

susțin zona, sunt cele de educație, cult, cultură, spații verzi amenajate, servicii și comerț de proximitate. În prezent, cartierul trece printr-o nouă etapă de dezvoltare importantă, având în vedere construcția noilor locuințe colective de înălțimi mici și medii, precum și structura comercială ce se dezvoltă în zonă.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în, în Sectorul 1, zona de Nord-Vest a municipiului București. Amplasamentul studiat se află la o distanță de 1 km față de centura capitalei și la 7 km față de inelul principal de circulație¹. Cartierul Chitila are o suprafață aproximativă de 186.6 ha și o populație de aprox. 16.938 de persoane și este delimitat de calea ferată la vest și de cartierul Bucureștii Noi la est.



LEGENDA

-  Zona teren studiat
-  Limită P.I.D.U.
-  Cartierul Bucureștii Noi
-  Cartierul Dămăroaia
-  Cartierul Pajura
-  Cartierul Chitila
-  Monument istoric - Parcelarea Bazilescu, indicativ LMI 2010: B-II-s-B-17913

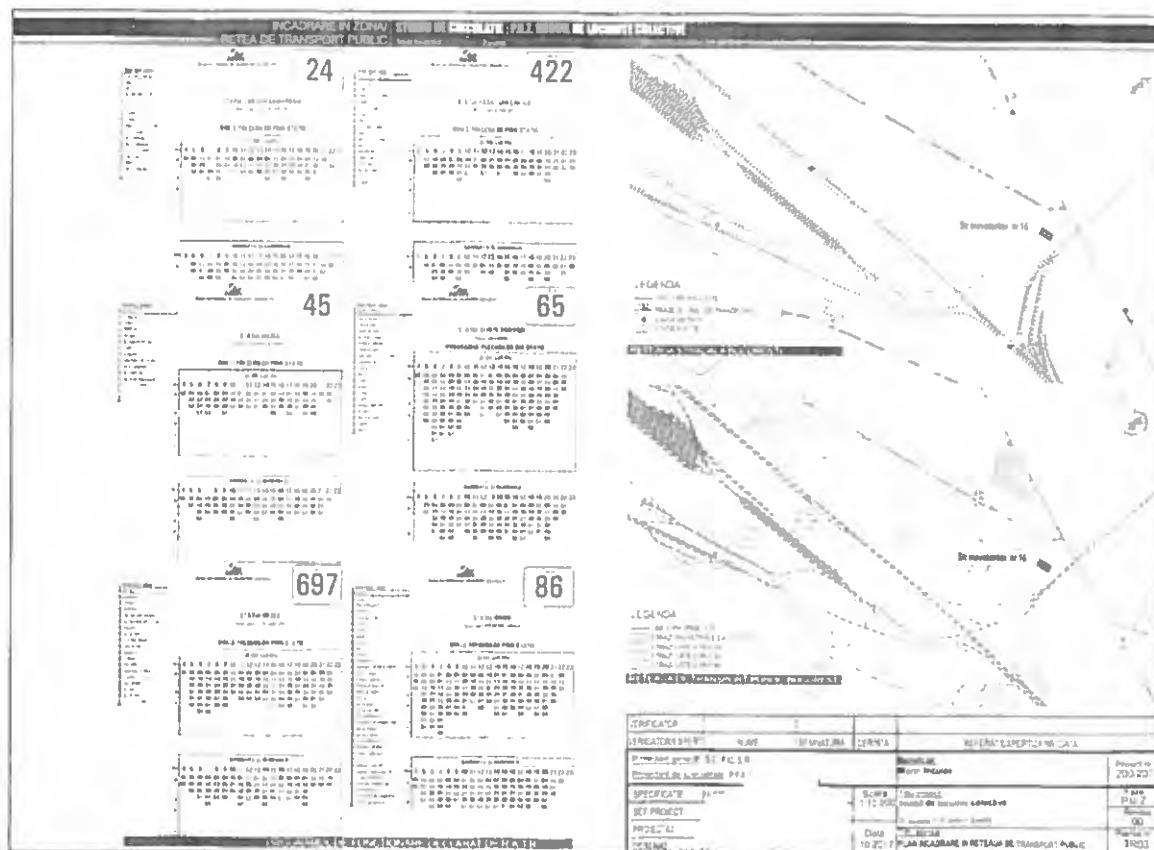
Accesibilitatea în zonă este asigurată de Șos. Chitilei, arteră de categoria I - magistrală care asigură preluarea fluxurilor majore ale sectorului 1 pe direcția drumului național DN7. Accesul către terenul studiat se realizează prin strada de categoria III (Str. Inovatorilor) perpendiculară pe Șos. Chitilei².

Zona este deservită de toate categoriile de transport în comun de suprafață - Șos. Chitilei (Tramvai - Linia 45, Autobuz - Liniile 422, 697) și transport subteran (Stația de metrou Jiului - aprox. 900 m, Stația de metrou 1 Mai - aprox. 1 km).

¹ A se vedea planșa U.02.03. Accesibilitate la nivelul Municipiului București

² A se vedea planșa U.02.04. Accesibilitate la nivel zonal

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 8 din 20



2.3. Elemente de cadru natural

Unitatea de relief din care face parte zona studiată este reprezentată de Câmpul Colentinei, parte a Câmpiei Bucureștiului, care face parte la rândul său din Câmpia Vlăsiei, subunitate a Câmpiei Române.

Din punct de vedere geotehnic, terenurile se încadrează în categoria asociată unui risc geotehnic redus.

Adâncimea maximă de îngheț este de 70-80 cm. Din punct de vedere seismic, zona se încadrează în macrozona de intensitate 8, pe o perioadă de revenire de 50 de ani. Clima este continentală. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23° C iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și -5,4° C. Temperaturile extreme pot depăși 40° C vara, iar iarna pot coborâ sub -30° C. Primele înghețuri se produc după data de 1 noiembrie, iar ultimele zile de îngheț sunt la 1 aprilie, cu un decalaj de aproximativ o săptămână față de zona preorășenească. Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C, iar cea mai caldă este iulie, cu o medie de 22,8° C.

Cantitățile medii ale precipitațiilor depășesc 600 mm.

Vânturile bat predominant din direcțiile:

- Nord-Est - cu o frecvență de 23,2% și o viteză medie de 3,5 m/s;
- Est - cu o frecvență de 12% și viteză medie de 3,2 m/s;
- Sud-Vest - cu o frecvență de 8,1% și o viteză medie de 1,8 m/s.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 9 din 20

Cel mai apropiat element de cadru natural este Lacul Grivita.

Accesul rutier

Accesul către terenul studiat se poate realiza prin Str. Inovatorilor, din care imobilul are acces, din care se realizează legătura cu Șos. Chitilei și B-dul Bucureștii Noi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, în zona din nord-vestul străzii Inovatorilor predomină locuirea individuală, cu noi inserții de locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+2 - P+3+M).

Zona se caracterizează prin omogenitate și densitate relativ scăzută. Din punct de vedere calitativ, fondul clădit este bine întreținut.

În zona sudică terenului studiat este amplasat depozitul de apă minerală Rio Bucovina.

Obiectivele de utilitate publică și dotările necesare unei zone de locuit sunt concentrate de-a lungul Șos. Chitilei, la o distanță de circa 10 minute de mers pe jos față de amplasamentul studiat³. La nivelul zonei studiate au fost analizate dotările complementare funcțiunii de locuire rezultând în final o bună deservire din toate punctele de vedere.

Din punctul de vedere al dotărilor de învățământ zona este bine deservită, unitățile de învățământ predominante fiind **școlile generale** (1000 m rază de deservire sau cu sistem de transport special) și **grădinițele** (500 m rază de deservire). Dotările de cult și sănătate sunt, de asemenea, suficiente în zonă, fiind amplasate uniform în fiecare dintre cartierele Chitila, Pajura, 1 Mai și Bucureștii Noi (Biserici - 500 m rază de deservire, Farmacii - 500 - 1000 m, Dispensare urbane - 1 - 2 km, Dispensar policlinic - 2000 - 3000 m). În ceea ce privește dotările culturale observăm o necesitate în zona de sud a terenului studiat pentru biblioteci. În urma analizei instituțiilor publice, a serviciilor și comerțului din zonă, putem concluziona faptul că zona terenului studiat dispune de o amplasare bună în relație cu aceste dotări și este deservită în totalitate (Secții de poliție, Sedii de pompieri, Oficii poștale, Piețe agroalimentare, Supermarket-uri, etc.).

Zona studiată prin P.U.Z. este de asemenea deservită în prezent de spații verzi amenajate, activități de agrement și zone de gospodărie comunală, însă pentru aceste dotări este recomandată suplimentarea acestora în cazul unor dezvoltări viitoare ample ale cartierelor și o creștere a densității populației.

În prezent, terenul studiat este liber de construcții.

În zona de studiu nu sunt prezente monumente istorice.

2.6. Echipare edilitară

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Au fost obținute avize în legătură cu alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze naturale, termoficare, energie electrică și telecomunicații.

În intravilanul Mun. București, furnizorii de rețele tehnico-edilitare sunt:

- S.C. Apa Nova București S.A., care exploatează rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare;
- S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., care operează rețele de gaze naturale;

³ A se vedea planșa U.02.05. Repere la nivel zonal

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL - F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 11 din 20

- ENEL Distribuție Muntenia, care furnizează energia electrică;
- RADET, care furnizează energia termică pentru apă caldă și încălzire;
- RATB, care furnizează serviciul de transport public;
- Telekom, care asigură servicii de telefonie, internet și cablu;
- Luxten, care administrează iluminatul public.

Str. Inovatorilor dispune de prezența tuturor rețelelor edilitare pentru asigurarea funcționării investiției pe terenul studiat prin PUZ. Eliminarea sau diminuarea disfuncțiilor în asigurarea cu utilități publice pentru populație se va realiza numai pe baza strategiilor fiecărui furnizor, cu bugetul alocat și în funcție de gravitatea stării tehnice și funcționale a rețelelor.

În contextul celor explicate anterior rețelele publice de utilități nu necesită o modernizare sau înlocuire astfel încât să facă față cerințelor consumatorilor existenți, cât și a consumatorilor noi.

Pentru această fază a proiectului a fost elaborat un Studiu de fundamentare privind echiparea edilitară.

Studiul a fost realizat luând în considerare parametri preliminari maximali, estimați, propuși de proiectantul PUZ-ului.

Conținutul acestuia este reglementat prin:

- Norma metodologică de aplicare a Legii 350/2001, Cap. III;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Dispoziție Primarului nr. 812/2014, coroborată cu Dispoziția Primarului nr. 304/2016;

Scopul studiului a fost de a analiza problematica teritoriului studiat din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu prezintă probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului. Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul General al Mun. București prin Hotărârea nr. 136/2012.

Prima etapă, cea pregătitoare - de inițiere, s-a desfășurat în perioada 05.10.2017 - 19.10.2017, perioadă în care s-au înregistrat comentarii, observații sau propuneri din partea publicului și au fost formulate răspunsuri la sesizările acestora.

A doua etapă, cea de elaborare a propunerilor, s-a desfășurat în perioada 18.05.2018 - 02.06.2018.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 12 din 20

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Studiu topografic;

Pentru întreaga zonă studiată prin PUZ a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei și urmează a fi recepționat OCPI.

- Studiu de circulație:

Pentru viitorul imobil de locuințe colective a fost elaborat în paralel cu PUZ-ul un studiu privind circulația și transportul prin care sunt definitive treizeci de scenarii de dezvoltare pentru trama stradală în concordanță cu dezvoltarea propusă.

Rețeaua stradală a fost modelată în detaliu utilizând programe de simulare a traficului.

- Scenariul nr. 1 - aferent simulării situației existente în intervalul orar de vârf considerând rețeaua stradală actuală și intensitatea orară a traficului înregistrat.
- Scenariul nr. 2 - aferent simulării situației proiectate, fără intervenții de modernizare a infrastructurii stradale actuale, în intervalul orar de vârf considerând rețeaua stradală propusă.
- Scenariul nr. 3 - aferent simulării situației proiectate, cu intervenții de modernizare a infrastructurii stradale actuale, conform PUZ ului.

Toate scenariile simulate au considerat cel mai defavorabil scenariu în raport cu traficul specific subzonei propuse (suprafețele, funcțiunile, volumul traficului asociat acestora).

Concluzii:

- Rețeaua actuală asigură condiția de capacitate; Rețeaua stradală asigură continuitatea traseelor pietonale între stațiile rețelei de transport public și limita terenului studiat.
- Străzile de categoria a III – a prezintă semnalizarea rutieră orizontală și verticală în stare bună, dar incompletă în unele zone. Intersecția Str. Timișului cu Șos. Chitilei nu prezintă semnalizare rutieră a trecerii pentru pietoni pe direcția Șos. Chitilei.
- Pe străzile de cat. a III – a vegetația obturează vizibilitatea, iar trotuarele sunt utilizate abuziv ca și spații pentru parcare.
- Serviciul public de transport este foarte bine dezvoltat în vecinătatea șzonei analizate, fiind prezente linii de troleibuz, tramvai, autobuz și metrou. Stațiile mijloacelor de transport sunt accesibile direct, parcurgând traseul pietonal amenajat în aprox. 10 min., durata deplasării fiind rezonabilă.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 13 din 20

Studiu de fundamentare rețele edilitare:

Pentru viitorul imobil de locuințe colective a fost elaborat în paralel cu PUZ-ul un studiu de fundamentare are ca obiect stabilirea situației existente, a disfuncțiilor constatate pe teren și a necesarului de apă potabilă și al canalizării aferent obiectivului propus.

a. Rețeaua de alimentare cu apă potabilă

Pe Str. Inovatorilor nu s-a identificat prezența rețelei publice de alimentare cu apă potabilă prin căminele de vizitare aflate pe trotuar de-a lungul arterei.



b. Rețeaua de canalizare apă pluvială și apă menajeră

S-au identificat pe Str. Inovatorilor prezența rețelei publice de canalizare apă menajeră prin căminele de vizitare amplasate pe carosabilul străzii. Apele pluviale sunt colectate de pe carosabil și trotuare în guri de scurgere tip geiger amplasate la bordură pe ambele părți ale străzii.



c. Rețeaua de distribuție gaz

S-a identificat prezența rețelei de distribuție a gazului prin țevi metalice aeriene amplasate pe proprietățile adiacente străzii Inovatorilor. Traseul acestei rețele are o dispunere paralelă cu str. Inovatorilor, dar se află în spatele împrejurimilor.

d. Rețeaua de distribuție a energiei electrice

Paralel cu str. Inovatorilor s-a identificat o rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de 10kV amplasată pe stâlpi prefabricați din beton armat.

e. Rețeaua de iluminat public

S-a identificat prezența rețelei de iluminat public prin prezența stâlpilor de iluminat amplasați pe stâlpii din beton armat.

f. Rețeaua de transport al agentului termic

În zona de amplasare a obiectivului nu există instalații de distribuție a agentului termic.

g. Rețeaua de telecomunicații

S-a identificat prezența rețelei de telecomunicații prin fibră optică amplasată aerian pe stâlpi de iluminat amplasați de-a lungul străzii.

h. Rețeaua de transport public

Nu s-au identificat instalații de transport în comun în zona studiată, dar în proximitate, la aprox. 10 min. de mers pe jos.

Concluzii:

- În urma vizitei efectuate la fața locului nu s-a identificat prezența rețelei de distribuție a apei potabile pe str. Inovatorilor. Cea mai apropiată conductă de apă potabilă se află la intersecția dintre Str. Inovatorilor și Ste. Bacului, la aproximativ 100 m distanța de terenul care a inițiat PUZ ul.
- Rețeaua de alimentare cu apă potabilă din interiorul ansamblului se va echipa cu camine de vane pentru secționarea tronsoanelor de conductă avariate sau în caz de reparații și întreținere.
- Prepararea agentului termic se va realiza individual pentru fiecare consumator în parte prin centrale murale în condensare.

- Studiu de precoordonare privind echiparea edilitară

Studiul de precoordonare are ca obiect stabilirea situației existente și a disfuncțiilor constatate pe teren, posibilităților de eliminare a acestora și asigurarea cu utilități a obiectivului, necesarului de apă potabilă și al canalizării aferent propunerii PUZ - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE - Strada Inovatorilor, nr. 16, Municipiul București.

SC. KXL S.R.L.	Memorlu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 15 din 20

- Studiu de însorire

În urma studiului privind însorirea, din șirul imaginilor secvențiale (realizate din 30 în 30 minute) la datele cele mai relevante, respectiv 21 iunie (solstițiu de vară) și 22 decembrie (solstițiu de iarnă) și ținând cont de orientarea pe NE - SV a parcellarului se poate observa că în data de 22 decembrie se realizează însorirea construcțiilor propuse, cât și însorirea construcțiilor învecinate (zona de N, NV-SV) de minim 1 1/2 ore în conformitate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Din studiul de însorire, realizat atât pentru situația existentă cât și pentru situația propusă, se poate observa că imobilul de la numărul poștal 14 care prezintă calcan pe limita comună cu terenul reglementat, este umbrit de imobilul existent în NE, prin urmare terenul reglementat nu afectează construcția mai sus menționată.

- Studiu de soluție:

Pentru viitorul ansamblu rezidențial a fost elaborat în paralel cu PUZ-ul un studiu de arhitectură, care ilustrează intenția investitorului.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

Imobilul este în prezent reglementat prin P.U.G. Municipiul București și se încadrează în

U.T.R. L1a - Zona de locuit - "locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității".

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 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;

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 16 din 20

- 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;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- 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;

Procentul maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 45%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

3.3. Modernizarea circulației

Prin reglementările PUZ sunt propuse direcții de dezvoltare cu privire la caracteristicile sistemului de circulație, obiectivele în palierul strategiei de dezvoltare urbană, precum și corelarea / corectarea profilelor funcționale ale arterelor de circulație, în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial – compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Trama stradală își va păstra profilul existent în prezent. Arterele din afara zonei de studiu se vor modifica conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație – Autostradă urbană – Tronson cuprins între Lacul Morii și Șos. Colentina, aprobat prin HCGMB nr. 294 /28.11.2013 și PUZ Linia de Metrou – Magistrala 6 – 1 Mai – Otopeni, aprobat prin HCGMB nr. 297 / 29.09.2016 și în baza concluziilor studiului de circulație realizat pentru prezentul amplasament.

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune construirea unui imobil de locuințe colective, care să preia o parte din reglementările UTR-lui L1a din PUG București. Întrucât acesta are condițiile de construibilitate specifice și adaptate la condițiile din teren, noua subzonă propusă se intitulează "L1a1", astfel:

a. Indicatori urbanistici propuși:

UTR L1a1

POT max propus = 45%;

CUT max propus = 1.56;

Rhmax propus = S+P+3E;

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 17 din 20

b. Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- față de limita nord-vestică (posterioră) retragere minimă de 5,00 m;
- față de limita nord-estică (laterală - proprietate privată) construcția se va alipi la calcanul existent pe o lungime de 12,00m, iar restul imobilului va fi retras la o distanță de 3,00m;
- față de limita sud-vestică (laterală - proprietate privată) retragere minimă de 4,00 m;
- față de limita sud-estică (față de aliniament) imobilul va prelua alinierea de la construcția vecină, din Str. Inovatorilor, Nr. 14 cu care se va alipi la calcan (aprox. 4,00 m).

c. Bilanț teritorial existent și propus:

	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. MUN. BUCUREȘTI		REGLEMENTĂRI PROPUSE	
Zonă / Subzonă / U.T.R.	-		L1a		L1a1	
P.O.T. max.	X		45%		45%	
C.U.T. max.	X		1.3		1.56	
S.C.D. max. (mp)	X		884.00		1060.80	
Rh max.	X		P+2E		S+P+3E	
H max. (m)	X		10 m		14 m	
Funcțiune	Teren liber de construcții		Locuințe individuale și colective mici		Locuințe colective mici	
Suprafață maximă construită	X	X	306.00	45%	306.00	45%
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	X	X	136.00	20%	136.00	20%
Suprafață minimă spații verzi pe placă (mp)	X	X	68.00	10%	68.00	10%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații publice amenajate (mp)	X	X	170.00	25%	170.00	25%
Suprafață neamenajată	680.00	100%	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	680.00	100%	680.00	100%	680.00	100%

d. Circulații și Accesuri

În prezent, nu există documentații de urbanism care să reglementeze profilele străzilor din arealul studiat. Prin urmare, pentru Strada Inovatorilor se menține profilul de 11,00-12,00m din prezent, ținând cont de recomandarea Avizului Tehnic de Consultanță preliminară de Circulație nr. 206 / 07.04.2017 și de Avizul Comisiei Tehnice de Circulație PMB nr. 12211 / 06.08.2018, pentru Str. Inovatorilor fiind recomandat un prospect de 12,00 m compus din carosabil de 7,00 m și trotuare de 1,50 m, separate de carosabil prin zone verzi de câte 1,00 m.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 18 din 20

Circulațiile propuse pe parcela studiată se intenționează a rămâne în proprietatea privată a proprietarului. Accesul pe parcelă este propus astfel încât să nu creeze conflicte în traficul de pe Strada Inovatorilor.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizatie de construire.

3.5.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a noului imobil propus prin PUZ se va realiza printr-un branșament nou prevăzut cu o gospodărie de apă dotată cu hidrofor și bazin tampon. Gospodăria de apă este amplasată în interiorul proprietății la aprox. 1,00 m față de limita de proprietate.

Branșamentul va fi executat din țeava PEID cu D63mm cu racord la rețeaua publică de apă existentă pe str. Inovatorilor.

Apa caldă de consum se prepară de către centrale termice în condensare murale, proprii.

3.5.2. Canalizare

Apele uzate menajere și pluviale colectate prin instalațiile interioare ale imobilului și din spațiul interior terenului sunt colectate într-o gospodărie de ape uzate amplasată în interiorul parcelei la aprox. 1 m față de limita de proprietate. Căminul de inspecție va fi legat de rețeaua publică de canalizare prin intermediul unui racord nou de canalizare executat din tub PVC-KG D200mm.

Evacuarea apelor uzate din amplasament la canalizarea publică din str. Inovatorilor se va face cu respectarea regulamentului din NTPA002/2002 modificat și completat prin HG 325/2005.

3.5.3. Alimentare cu gaze naturale

Din conducta stradală existentă se va executa un branșament din țeava PEID, branșament prevăzut cu un regulator de presiune general conform NTPEE- 2008. Branșamentul se executa îngropat până la firida de limita proprietății. De la limita proprietății până la imobil instalația de gaz se va realiza conform normelor și standardelor în vigoare.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică va fi asigurată din rețeaua publică existentă pe str. Inovatorilor printr-un racord prevăzut cu firida de racordare. Imobilul va fi prevăzut cu priza de pământ și paratrăsnet.

3.6. Consecințe economice ale viitorului imobil

3.6.1. Descrierea investiției

Se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective care se încadrează în tendințele de dezvoltare a zonei. Se dorește realizarea unui imobil cu regim de înălțime maxim de S+P+3 niveluri, cu zona de parter deschisă și care să cuprindă spațiile de parcare necesare funcționării corespunzătoare a imobilului.

Incinta va fi amenajată cu spații verzi, alei pietonale și carosabile.

SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 19 din 20

Pentru colectarea gunoiului vor fi amenajate platforme exterioare.

Scenariu preliminar:

- POT max propus = 45%;
- CUT max propus = 1.56;
- S desfășurată maximă rezultată din CUT-ul propus = aprox. 1060.80 mp;
- Rh max = S+P+3E;

Locuire colectivă

- Aprox. 13 apartamente;

Locuri de parcare

- parcări la sol și parter liber: aprox. 15 locuri de parcare;

3.6.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Imobilul propus se va realiza din inițiativa proprietarilor și costurile vor fi suportate exclusiv de către aceștia.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din vânzarea sau închirierea imobilului nou construit.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din atragerea la bugetul local a unor sume suplimentare din taxe de autorizare, taxe și impozite pe venitul constructorului, a construcției și a terenului etc. În plus, putem menționa beneficiile sociale, creșterea calității condițiilor de locuire, scăderea presiunii asupra autorității locale de construire de locuințe sociale, etc.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitolui ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul existent, în care predomină locuirea și regimul de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism, fără a stânjeni vecinătățile, dar cu sporirea parametrilor de construire în vederea unei ocupări cât mai eficiente, în limitele legale.

Proiectant,
S.C. KXL S.R.L.

Întocmit,

Urb. Peis. I



Verificat,

arh.

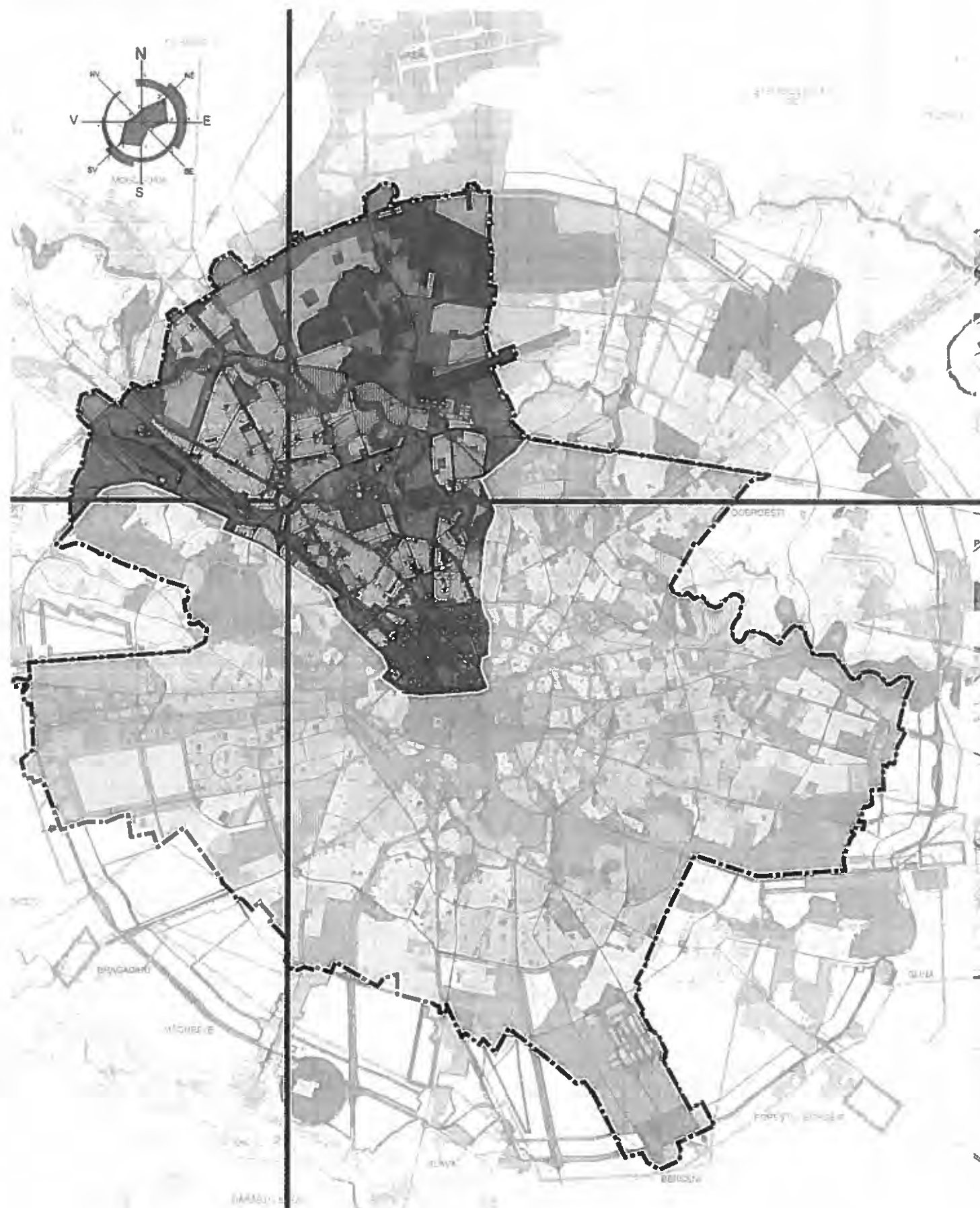


SC. KXL S.R.L.	Memoriu de prezentare P.U.Z. Str. Inovatorilor, nr. 16, Sectorul 1, Mun. București	Cod: KXL – F 04 12
		Ediția 1 / Revizia 0
		Pagina 20 din 20

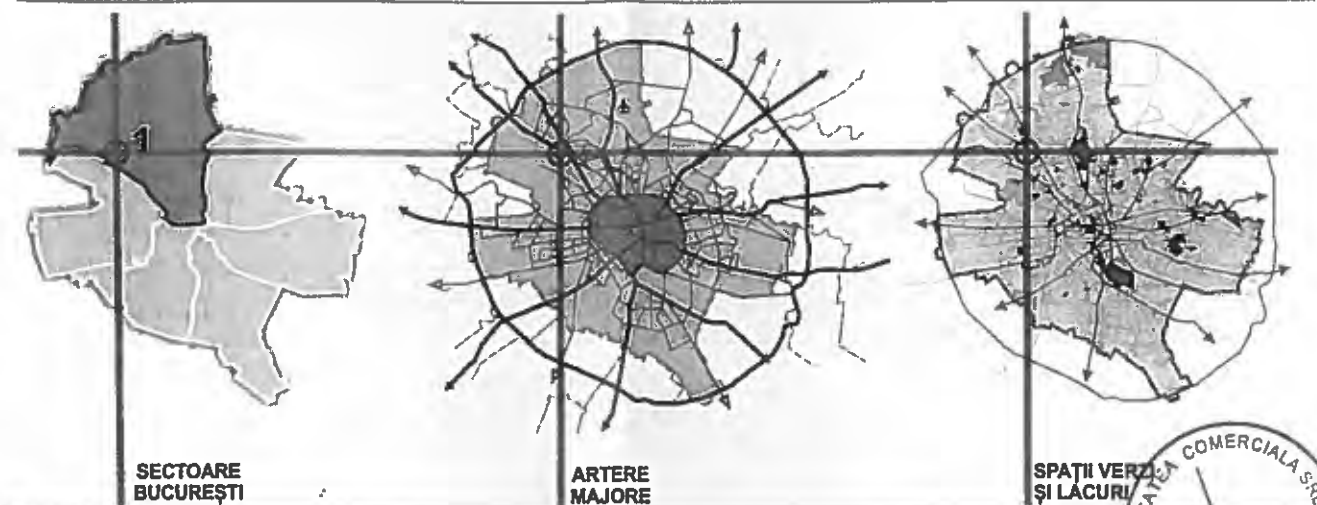


U.01.01. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BUCUREȘTI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SCARA 1/115.000



SCHEME



LEGENDA	
LIMITE	
---	Limita teritoriului administrativ al Municipiului București conform corecțiilor menționate în minutele cu secțiunile (limita precizată prin stradă fiind marcată pe fundurile loturilor aferente străzilor)
---	Limita teritoriului administrativ al Municipiului București conform planului Direcției Topografice Militare
---	Limita teritoriului administrativ al comunelor limitrofe
---	Limita intravilanului propus al Municipiului București
---	Limita intravilanului propus al comunelor limitrofe
---	Limita centurii istorice protejate conform H.G.129 din 29 aug. 1998
---	Limita zonei protejate
---	Limita siturilor arheologice
---	Culoar de zbor aeroport Băneasa
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
---	Zona centrală
---	Zona nucleului central comercial și de afaceri
---	Zona polilor urbani principali
---	Zona funcțiilor publice municipale și supracomunitare
---	Zona funcțiilor publice la nivel de cartier și nivel rezidențial
---	Zona de activități mixte - activități comerciale, servicii manageriale tehnice, profesionale, servicii colective și personale, restaurante, recreere, mică producție locuitor, etc.
---	Zona locuințelor colective medii (P+3,4) și înalte (peste P+4)
---	Zona locuințelor colective mici și individuale, constituite pe baza unor parcele (P+2)
---	Zona locuințelor colective mici și individuale dezvoltate în timp (P+P+2)
---	Zona parcurilor de activități/ Parc de software și high-tech
---	Zona de funcțiuni predominant industriale
---	Zona de funcțiuni industriale, servicii și depozitare
---	Zona cu destinație specială
---	Zona de transfer, distribuție și servicii diverse (localizare de pârloai în afara teritoriului administrativ)
---	Tramă stradală / Zona aferentă transportului rutier
---	Zona aferentă transportului feroviar / trasee subterane
---	Zona aferentă transportului aerian
---	Zona aferentă infrastructurii tehnice majore
---	Zona gospodăriei comunale
---	Zona cimetelor publice / nepublice
---	Zona pepinierelor, sereilor și unităților agroindustriale
---	Zona parcurilor, grădinilor, scuarurilor publice și a fașilor de protecție a cursurilor de apă (15m) și oglinzilor de apă (50m)
---	Zona spațiilor verzi specializate (Grădina Botanică, Grădina Zoologică)
---	Zona pentru sport și agrement/ Pol de recreere
---	Amenajări sportive publice
---	Zona fașilor plantate de protecție sanitară și fața de infrastructura tehnică majoră
---	Zona cu diferite funcțiuni cu procente reduse (sub 25 %) de ocupare a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului
---	Păduri în teritoriul intravilan/ în afara teritoriului intravilan
---	Zona terenurilor aflate permanent sub apă (canale, cursuri și oglinzi de apă)
Notă: Pentru comunele limitrofe se păstrează semnificația culorilor din legendă, dar reprezentarea este sub formă de hașură	
CIRCULAȚII	
---	Artere de circulație rutieră majore
---	Categorie I
---	Categorie alt-a
---	Categorie alt-a
---	Categorie alt-a
---	Poduri
---	Pasaie
ALTIMETRIE	
---	Cămin înalt existent
---	Cămin înalt propus posibil a fi amplasat numai pe
---	Areele posibile pentru clădiri înalte

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

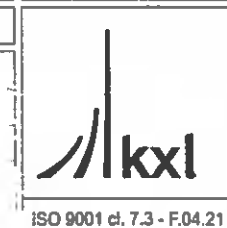
Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.01.01. Încadrare în P.U.G. București - Zonificare funcțională

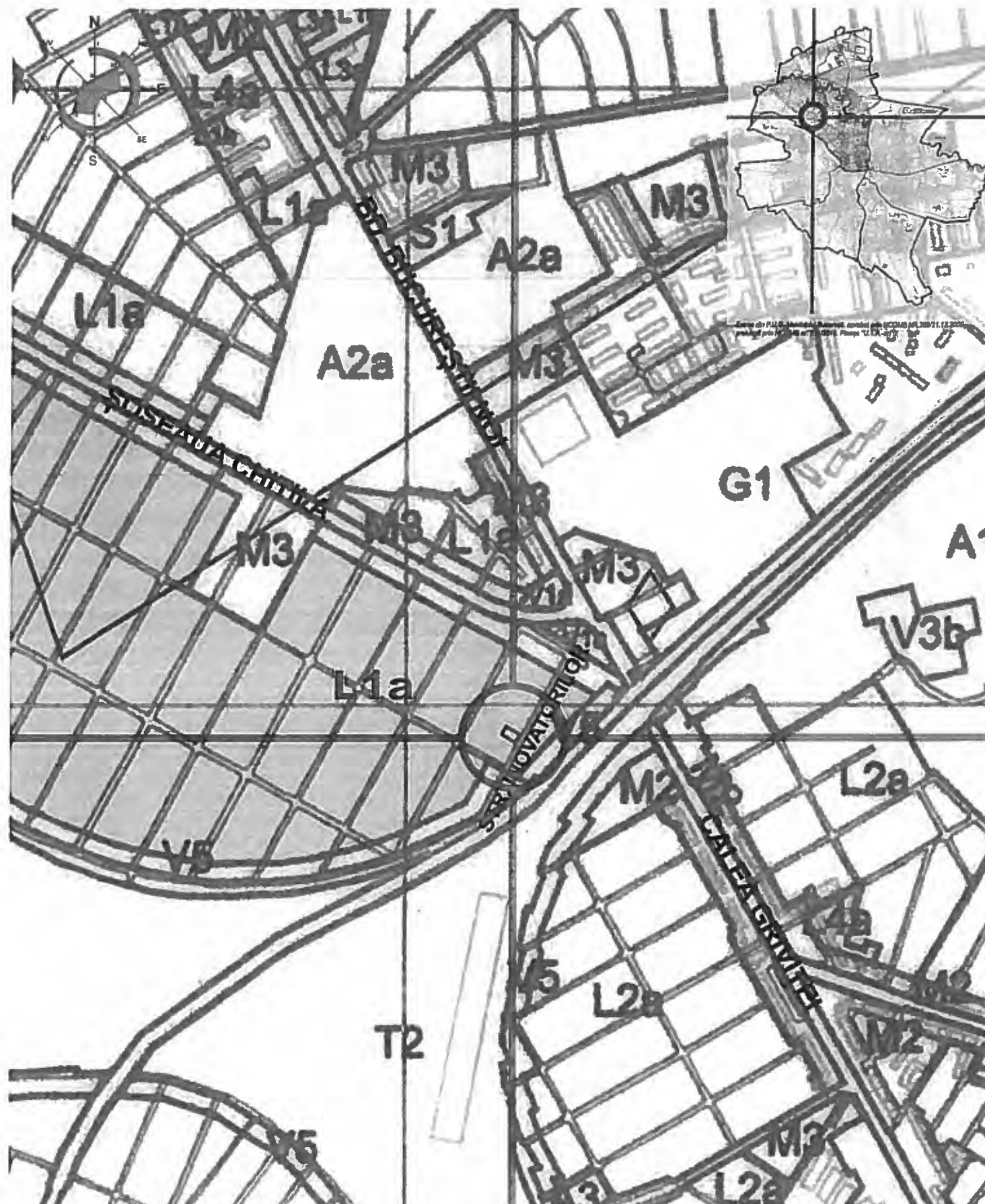
Scara: 1/115.000

Șef proiect	arhitect
Proiectat	urbanist peisagist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist



U.01.02. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BUCUREȘTI - U.T.R.

SCARA 1/10.000



LEGENDĂ

	Limita terenului reglementat
	Limita unităților teritoriale de referință
	Culoar de zbor Aeroport Băneasa
	Clădiri înalte posibil a fi amplasate numai prin PUZ
	U.T.R. L1a

EXTRAS R.L.U. - P.U.G. BUCUREȘTI

L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CĂNDIȚIUNĂRI:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade;
- suprafața nivelului mansardat va fi de maxim 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;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T. max = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

R.M.H. = P+2E (10 metri);

Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: I.

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Planșa U.01.02. Încadrare în P.U.G. București - U.T.R.

Șef proiect

arhitect

Proiectat

urbanist peisagist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Faza:

P.U.Z.

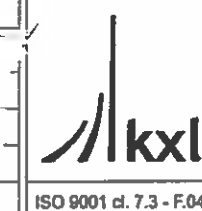
Data:

Martie 2019

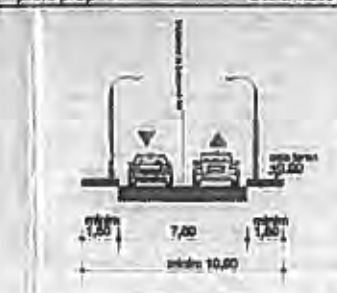
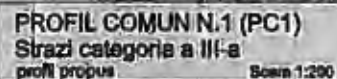
Număr proiect:

75.07.151/2014

Scara: 1/10.000



SCARA 1/5.000



Limita terenului reglementat

-

Notă - Pentru terenul studiat nu se aplică reglementările PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord / Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina



ISO 9001 d. 7.3 - F.04

P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

N O R D

U.01.03.02. ÎNCADRAREA ÎN RAPORT CU DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR - EXPIRATE

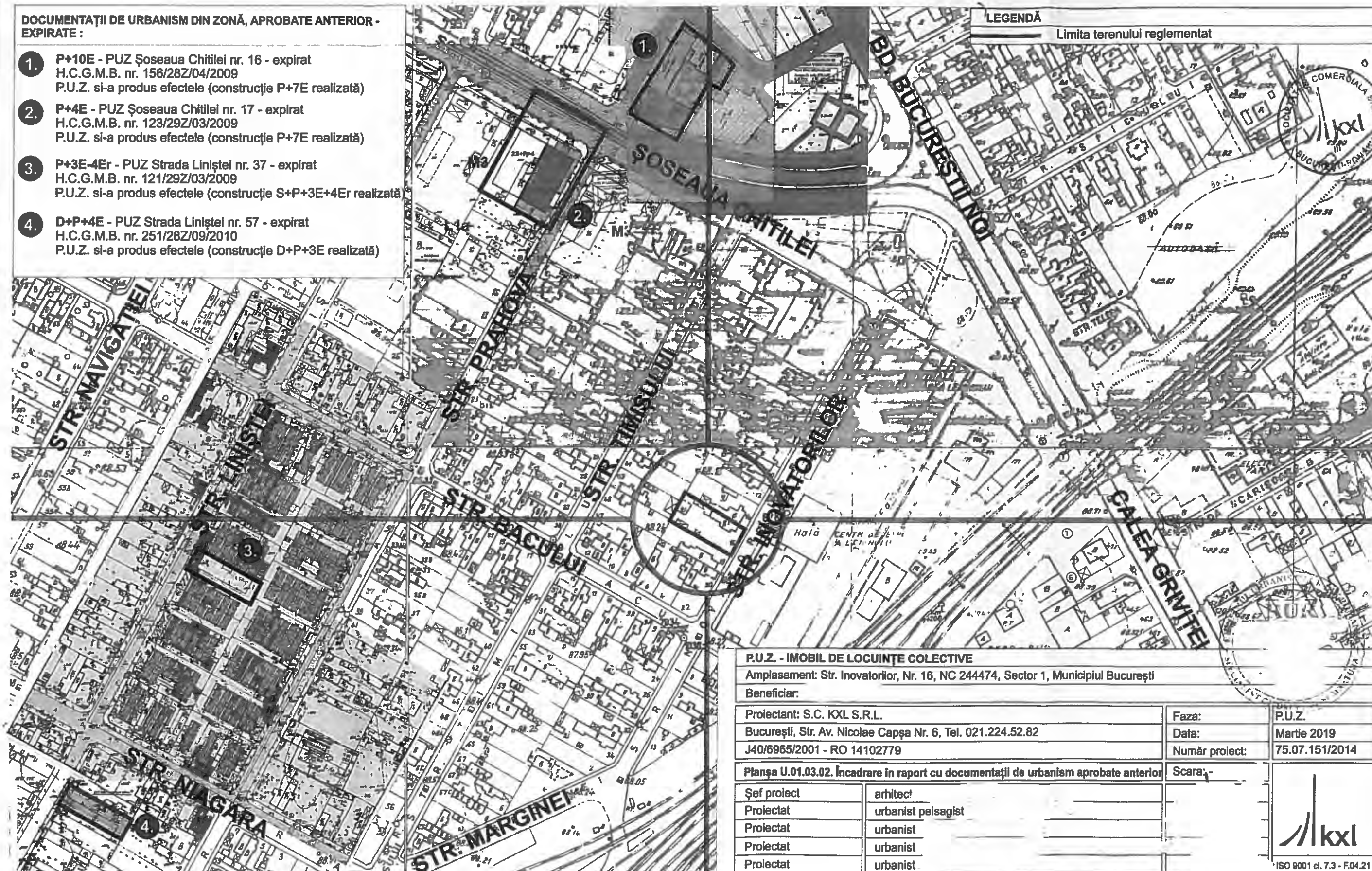
SCARA -

DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIN ZONĂ, APROBATE ANTERIOR - EXPIRATE :

1. P+10E - PUZ Șoseaua Chitilei nr. 16 - expirat
H.C.G.M.B. nr. 156/28Z/04/2009
P.U.Z. si-a produs efectele (construcție P+7E realizată)
2. P+4E - PUZ Șoseaua Chitilei nr. 17 - expirat
H.C.G.M.B. nr. 123/29Z/03/2009
P.U.Z. si-a produs efectele (construcție P+7E realizată)
3. P+3E-4Er - PUZ Strada Linistei nr. 37 - expirat
H.C.G.M.B. nr. 121/29Z/03/2009
P.U.Z. si-a produs efectele (construcție S+P+3E+4Er realizată)
4. D+P+4E - PUZ Strada Linistei nr. 57 - expirat
H.C.G.M.B. nr. 251/28Z/09/2010
P.U.Z. si-a produs efectele (construcție D+P+3E realizată)

LEGENDĂ

Limita terenului reglementat



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

P.U.Z.

Data:

Martie 2019

Număr proiect:

75.07.151/2014

Planșa U.01.03.02. Încadrare în raport cu documentații de urbanism aprobate anterior

Scara:

Șef proiect

arhitect

Proiectat

urbanist peisagist

Proiectat

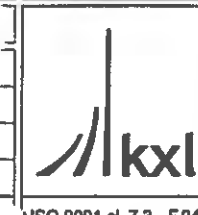
urbanist

Proiectat

urbanist

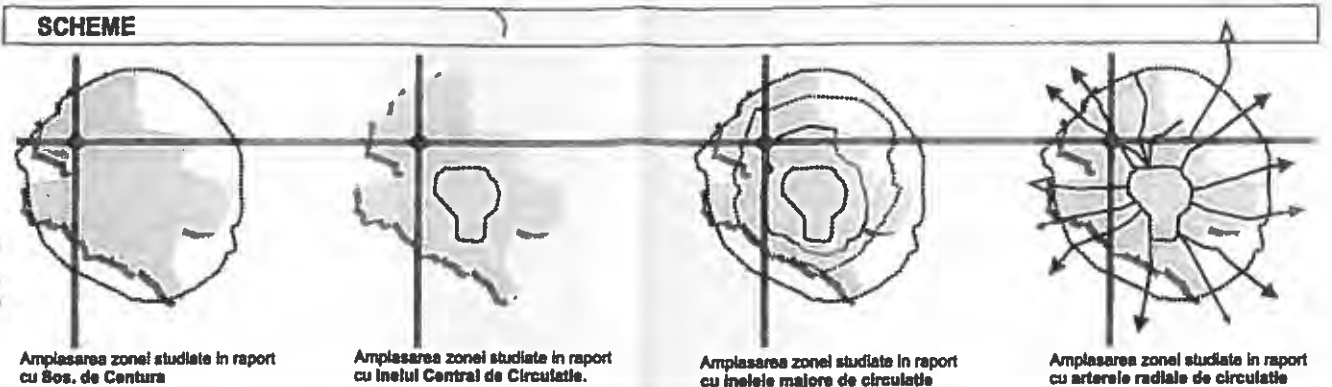
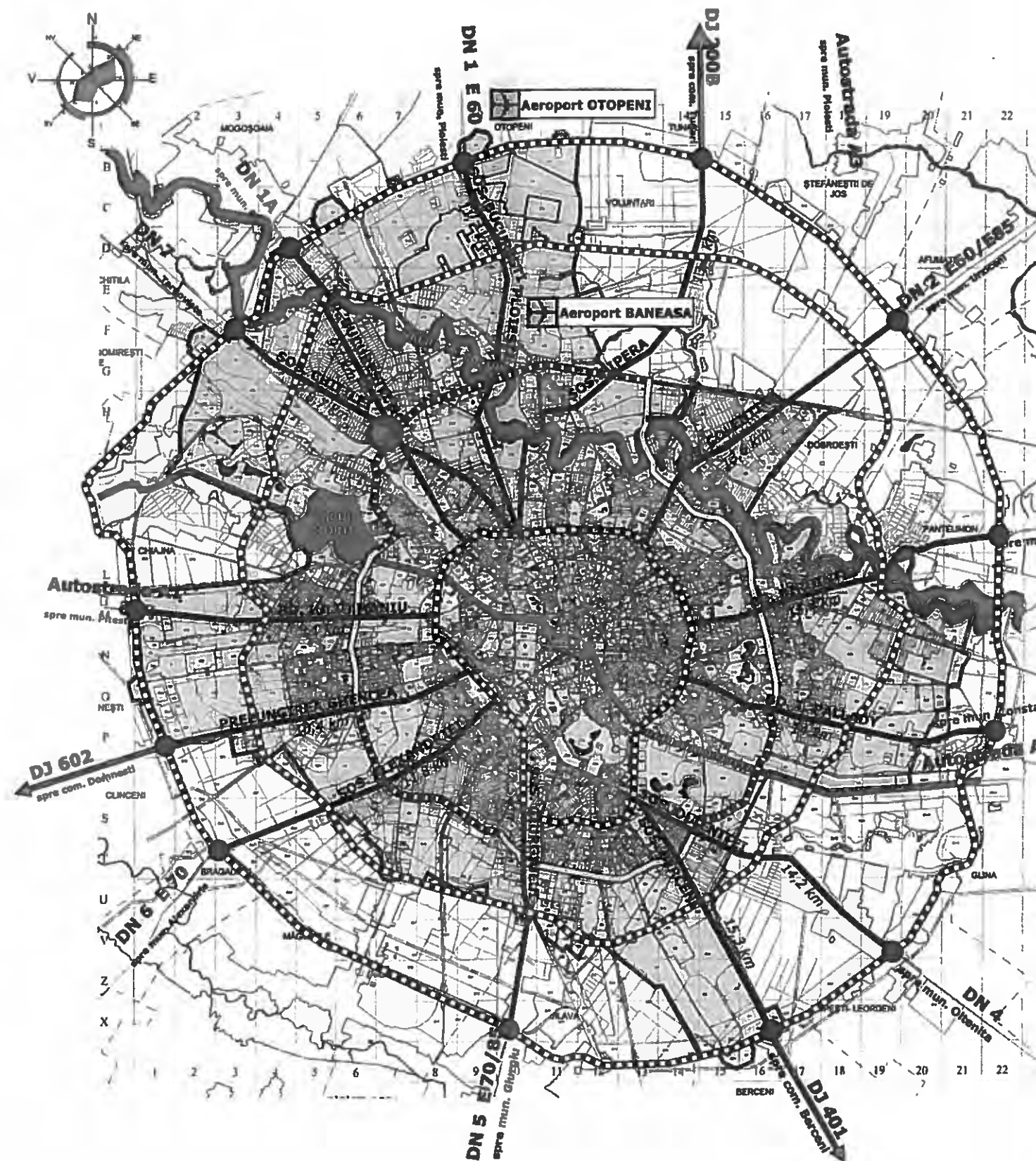
Proiectat

urbanist



U.02.01. ACCESIBILITATE LA NIVELUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SCARA 1/115.000



LEGENDĂ

- Amplasamentul studiat
- Limita administrativă a mun. București
- Inel central (principal) de circulație
- Inel median (secundar) de circulație
- Discontinuități ale inelului median
- Artere principale radiale, de importanță municipală
- Puncte de legătură cu Șoseaua de Centură
- Drum expres propus
- Drum Național Centura municipiului București
- Autostrăzi
- Traseu propus al autostrăzii
- Drumuri naționale
- Drumuri județene
- Aeroporturi
- Ape



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

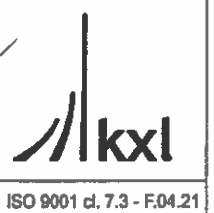
Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.01. Accesibilitate la nivelul Municipiului București

Scara: 1/115.000

Șef proiect	arhitect
Proiectat	urbanist peisagist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist



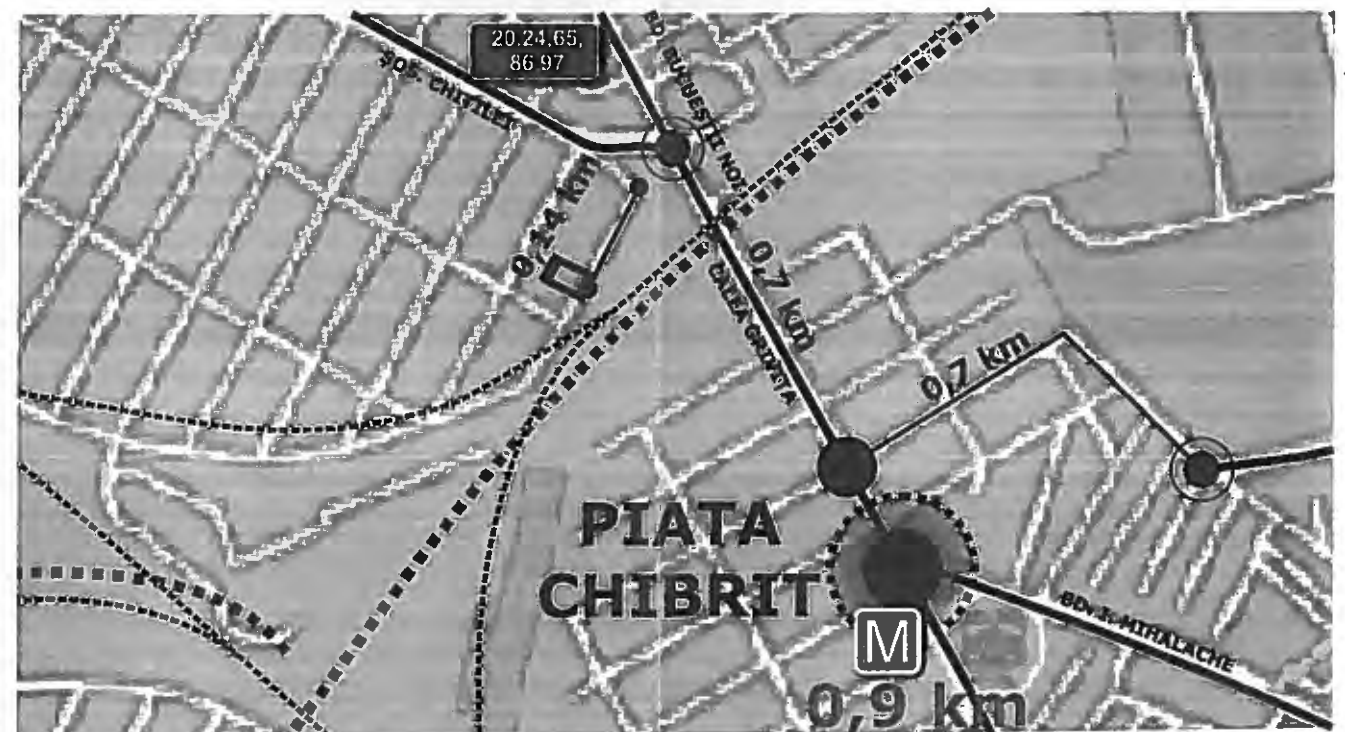
Terenul studiat beneficiază de amplasarea în nord-vestul Mun. București, fiind amplasat în apropierea Inelului Median de Circulație, o arteră de categoria I. Terenul studiat are acces dintr-o arteră de categoria a III - a, Str. Inovatorilor.

U.02.02. ACCESIBILITATE LA NIVEL ZONAL

SCARA -



LEGENDĂ	
	Limita teren reglementat prin P.U.Z.
	Artere principale de circulație
	Artere secundare de circulație
	Piețe/ scuaruri publice de interes municipal
	Intersecții de interes zonal
	Intersecții de interes local
	10,0 km Distanța dintre intersecții
	Cale ferată
	Discontinuități ale Inelului Median
	Aeroport
	Stații de metrou
	Stații R.A.T.B.
	Zone verzi de interes municipal
	Oglinzi de apă de interes municipal



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.02. Accesibilitate la nivel zonal

Scara: 1/10.000

Șef proiect	arhitect.
Proiectat	urbanist peisagist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist



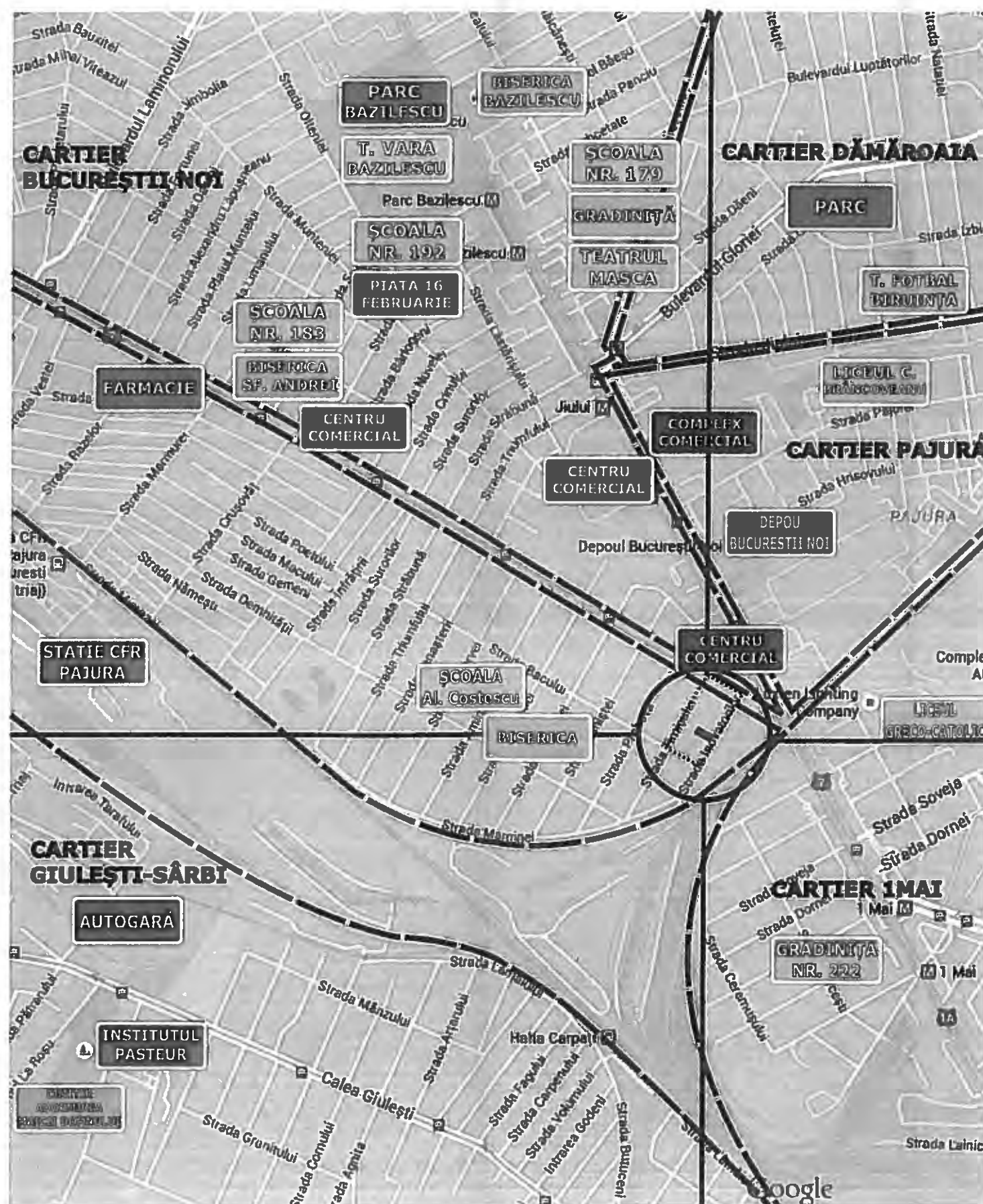
P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

N O R D

U.02.03. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL ZONAL

SCARA -



LEGENDĂ	
	Limita teren reglementat prin P.U.Z.
	Zona de studiu
	Limită cartiere
	Spații verzi
	Agrement
	Centre comerciale, birouri și servicii
	Învățământ
	Sănătate
	Cultură
	Elemente de cult
	Cimitire
	Transport
	Industrie
	Teren reglementat prin P.U.Z.
	Transport
	Comerț, servicii
	Învățământ
	Zone verzi, parcuri
	Oglinzi de apă
	Piețe urbane



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

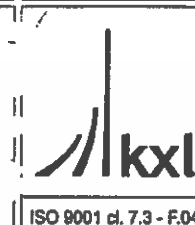
Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.03. Repere funcționale la nivel zonal

Șef proiect	arhitect.
Proiectat	urbanist peisagist.
Proiectat	urbanist.
Proiectat	urbanist.
Proiectat	urbanist.

Scara:



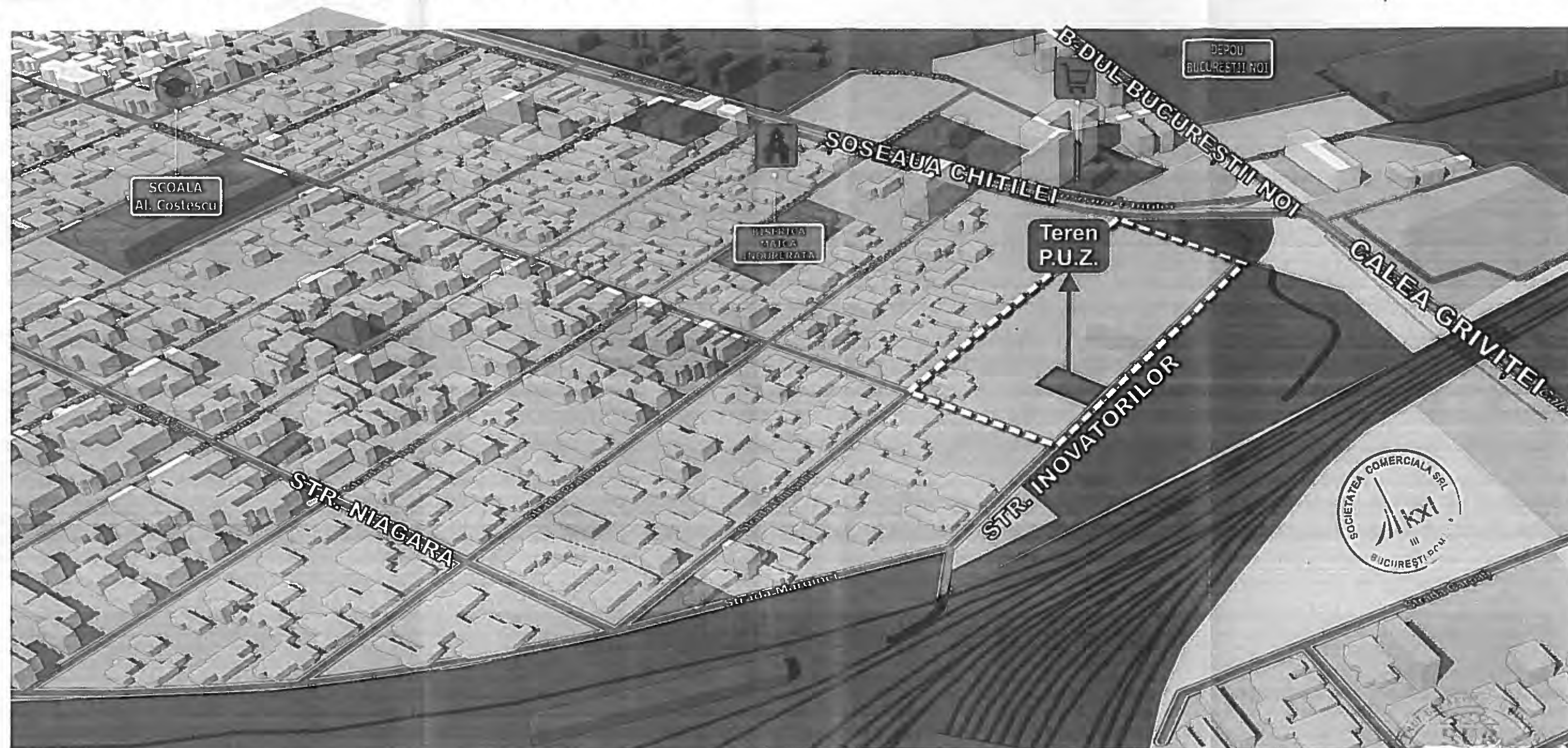
P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

N O R D

U.02.04. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL LOCAL

SCARA -



LEGENDĂ	
	Limita teren ce a generat prezentul PUZ
	Limita zonă de studiu pentru prezentul PUZ
Zonificare funcțională	
	Zona preponderent de locuire individuală
	Zona preponderent de locuire colectivă
	Zona preponderent de servicii
	Zona învățământ / educație
	Zona dotări de cult
	Zona unități industriale / de depozitare
	Zona cale ferată - CF
Reper funcțional	
	Comerciale - Hipermarket, centru comercial, etc.
	Licee, Școli, Grădinițe
	De cult - Biserici

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.04. Repere funcționale la nivel local

Scara:

Șef proiect

arhitect.

Proiectat

urbanist peisagist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

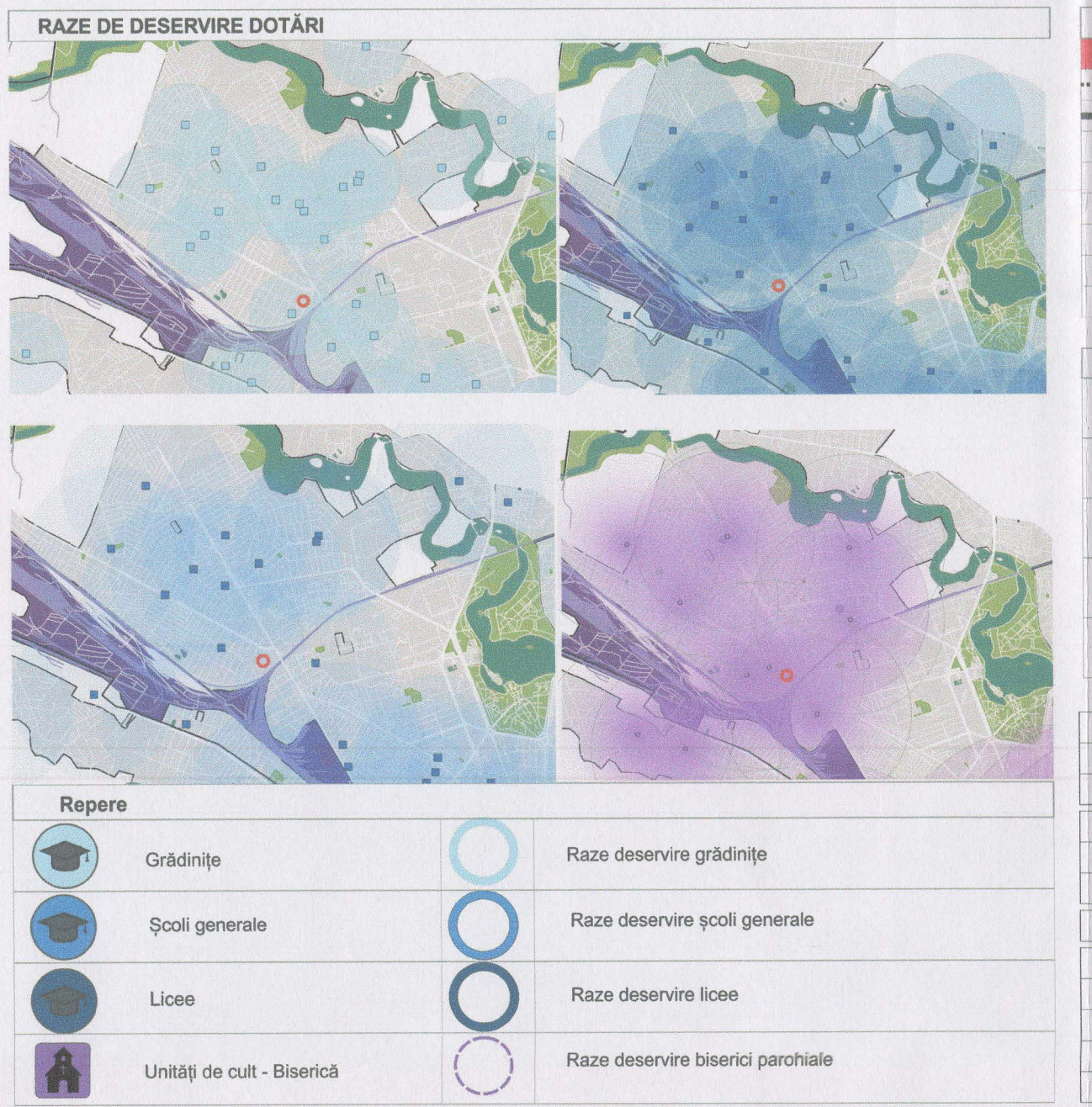
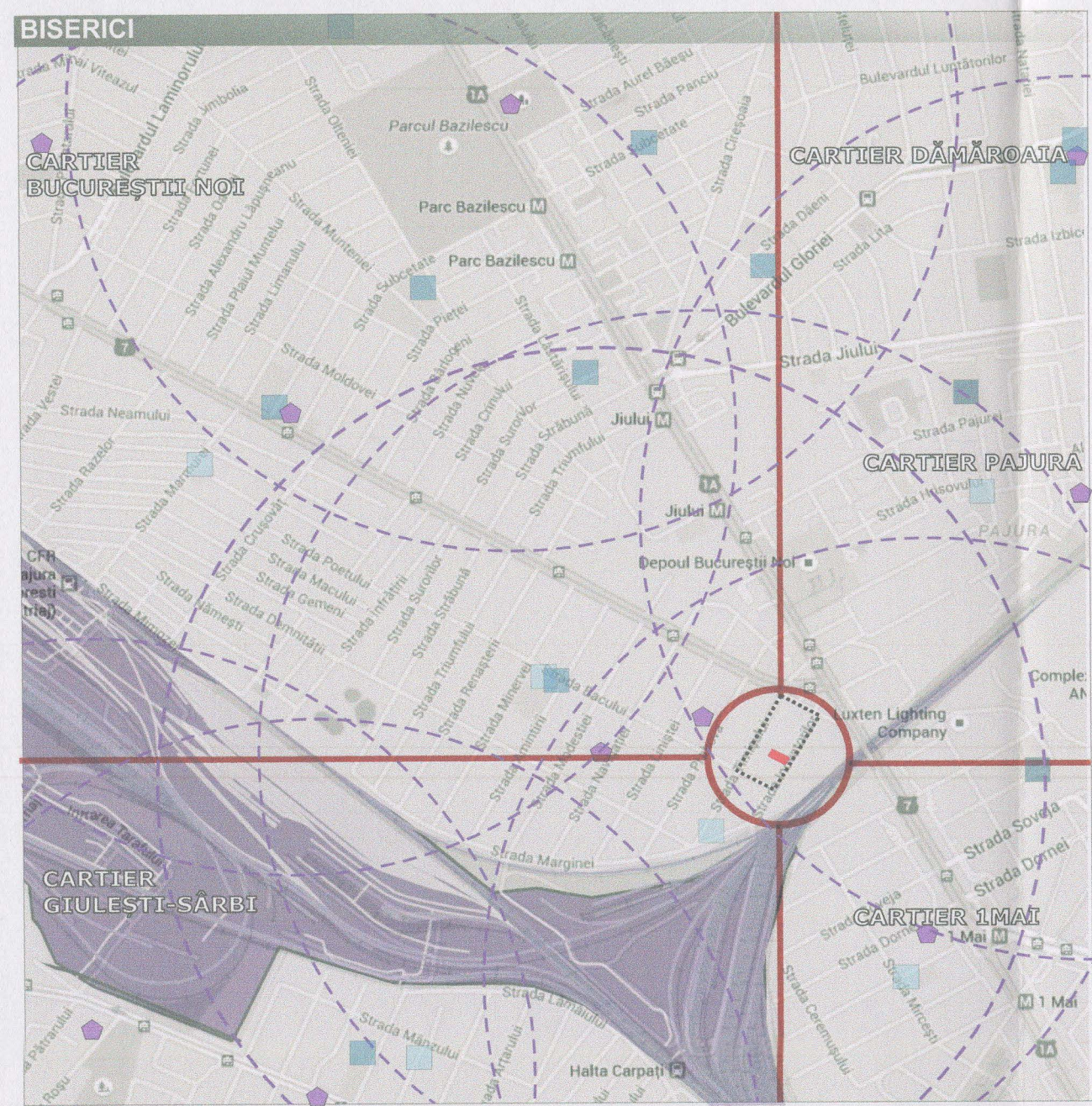
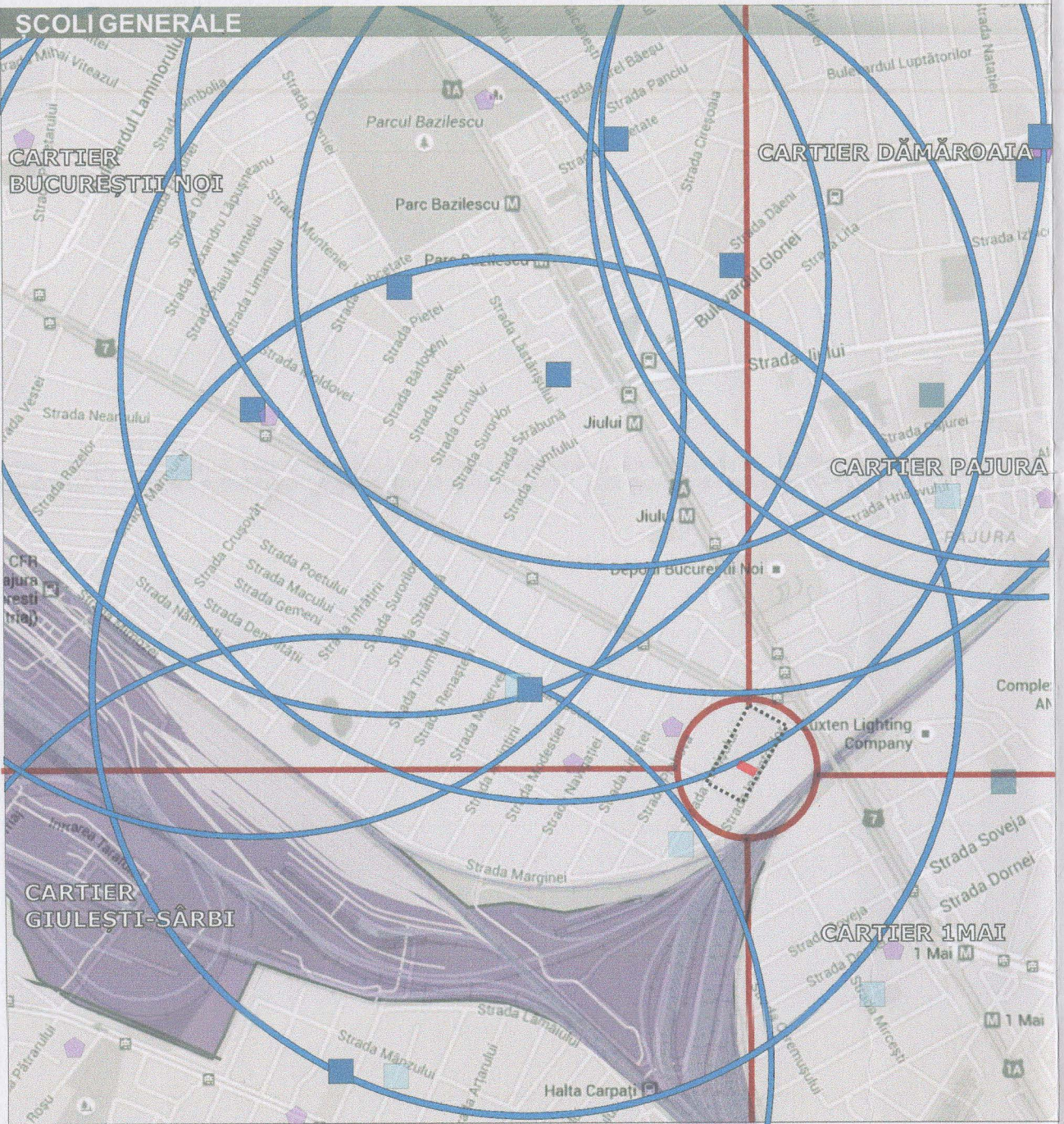
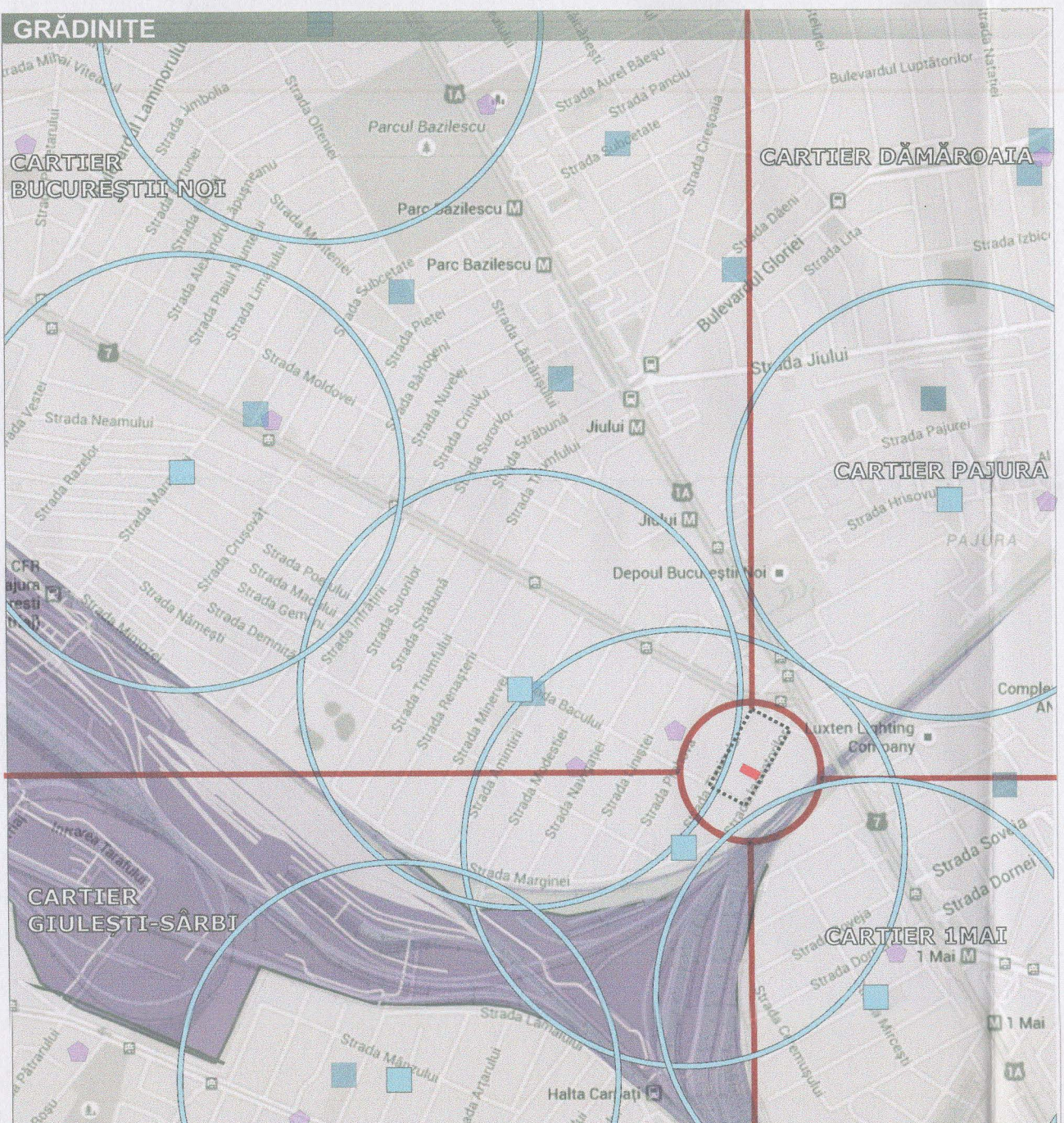
P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE



SCARA -

U.02.05.01. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL ZONAL - RAZE DE DESERVIRE DOTĂRI - ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI CULT



LEGENDĂ

Limita teren reglementat prin P.U.Z.

Zona de studiu

Limită cartiere

Învățământ

Grădinițe

Școli primare și gimnaziale

Licee

Cult

Biserici

Date generale

	Instituție	Vârsta utilizatori	Raze deservire
	Grădinițe	3-6 ani	500 m
	Școli generale	7-15 ani	1000 m sau cu sistem de transport special
	Licee	15-18 ani	1000 m (15 min. de mers pe jos sau cu transportul public)
	Unități de cult - Biserică parohială		500 m

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: Marin Niculae

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.05.01. Reper - Raze de deservire dotări învățământ și cult

Scara:

Șef proiect

Proiectat

Proiectat

Proiectat

Proiectat

ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

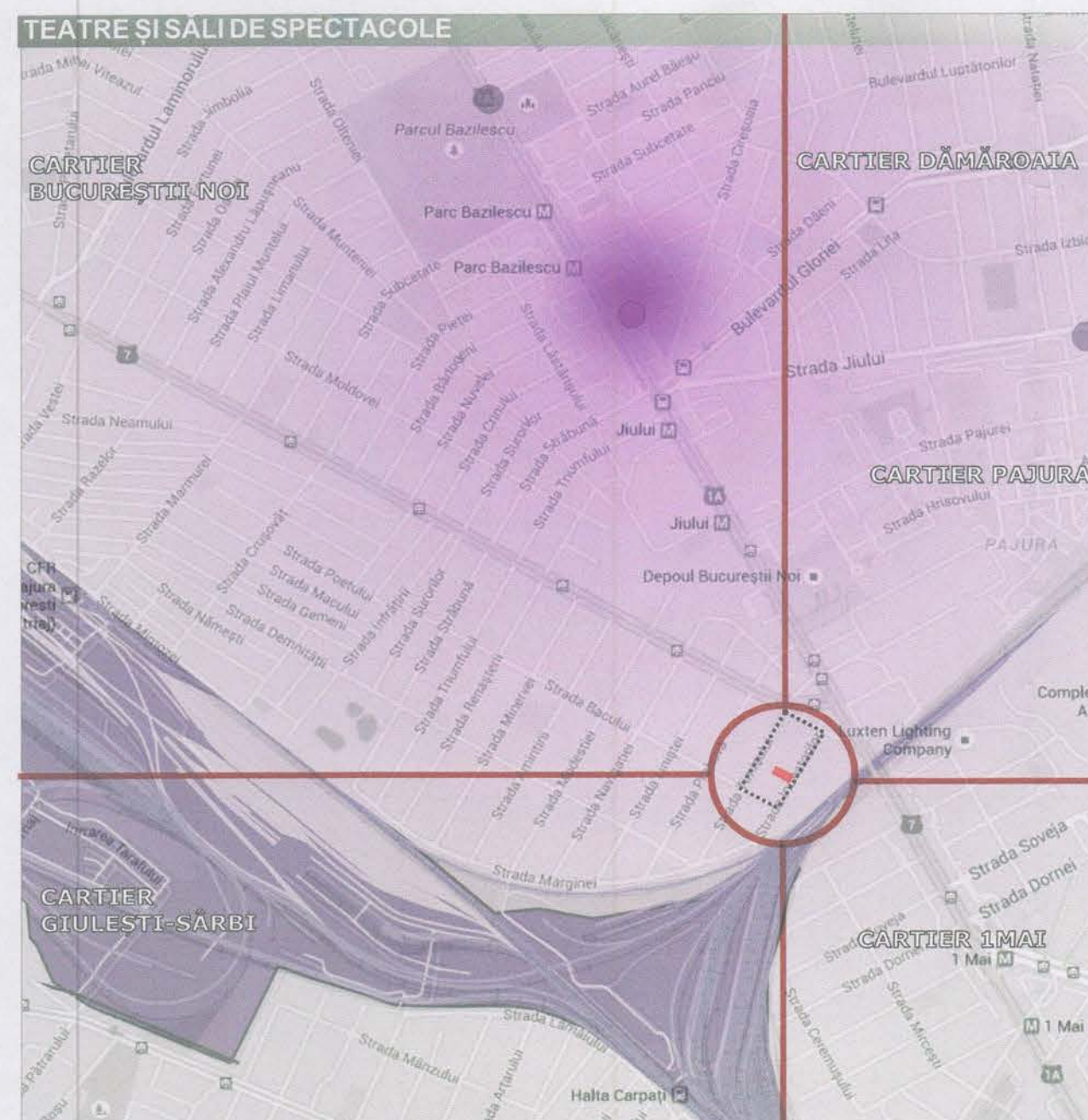
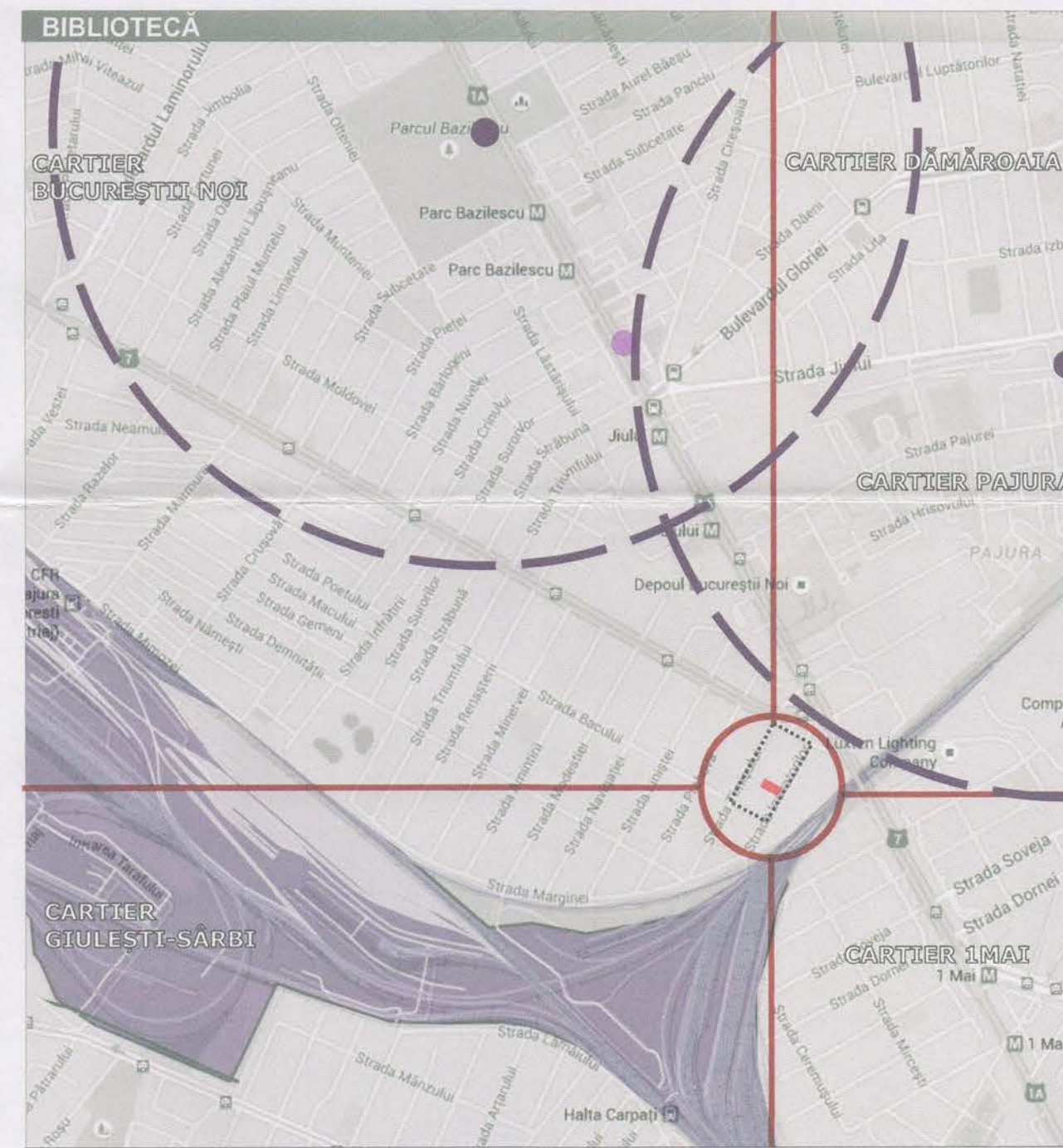
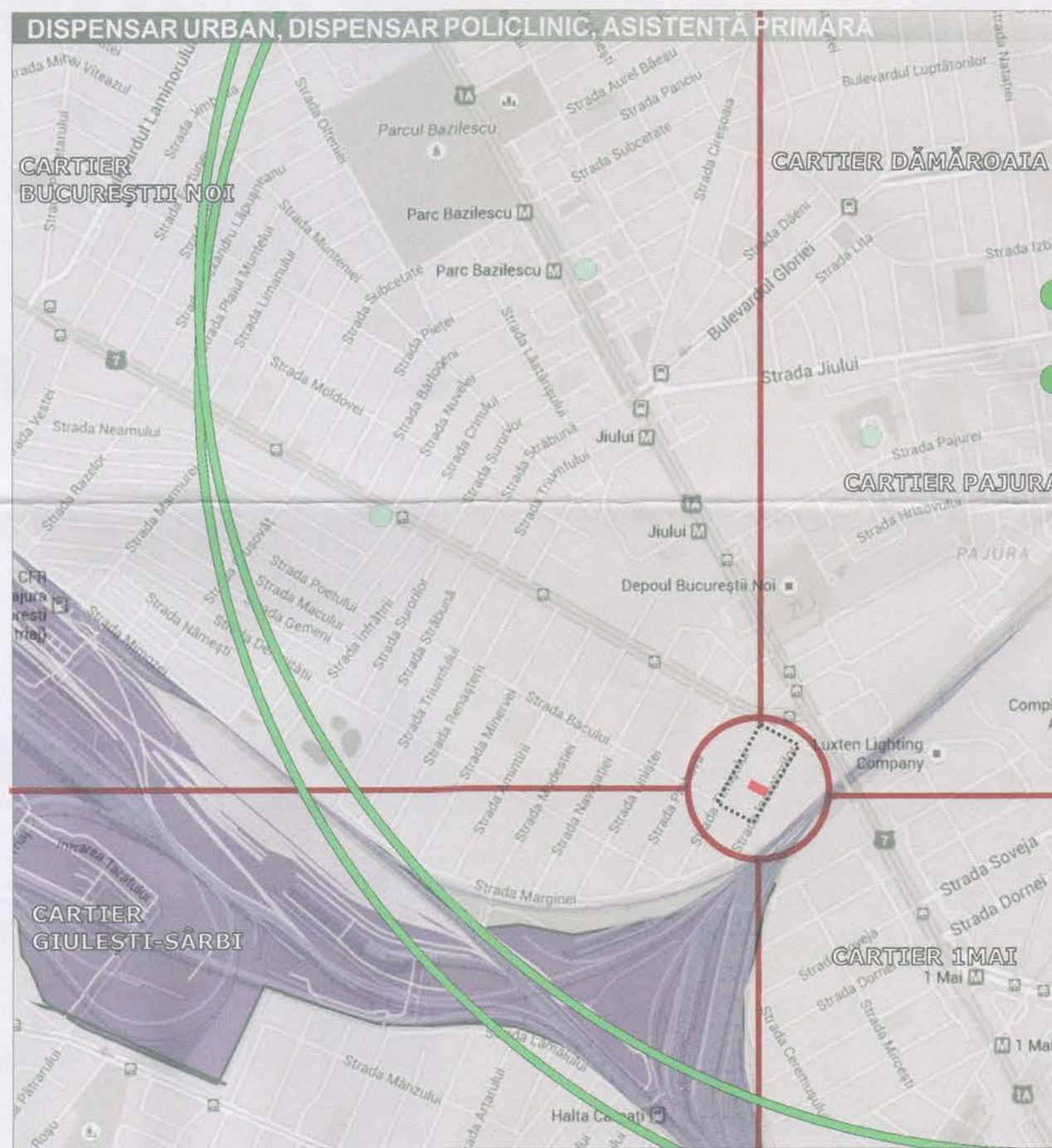
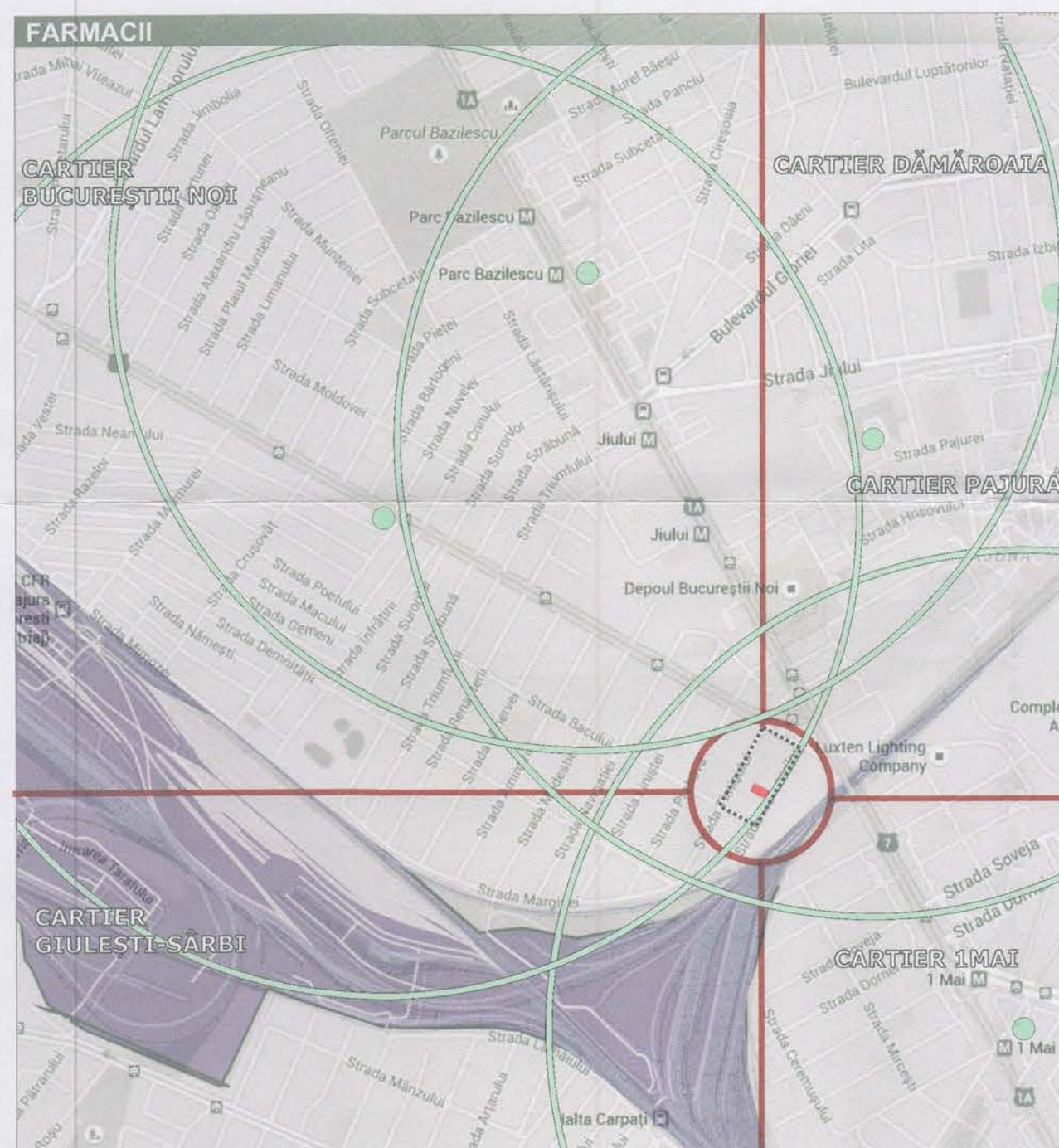


P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

U.02.05.02. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL ZONAL - RAZE DE DESERVIRE DOTĂRI - SĂNĂTATE ȘI CULTURĂ

N O R D
SCARA -

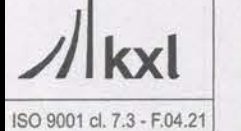


Repere			
	Farmacii		Raze deservire farmacii
	Dispensar urban, policlinic (Asistență primară și ambulatorie)		Raze deservire dispensare urbane, policlinice
	Biblioteca		Raze deservire bibliotecii
	Teatre, Săli de spectacole		Raze deservire teatre, săli de spectacole

LEGENDĂ	
	Limita teren reglementat prin P.U.Z.
	Zona de studiu
	Limită cartiere
Sănătate	
	Dispensare - Farmacii
	Centre medicale
Cultură	
	Biblioteca
	Teatre și săli de spectacole

Date generale	
Instituție	Raze deservire
Farmacii	500 - 1000 m
Dispensar urban, policlinic (Asistență primară și ambulatorie)	1 - 2 km, 2000-3000 m
Biblioteca	800 - 1000 m
Teatre, Săli de spectacole	pragul de eficiență 50.000 loc.

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE		
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București		
Beneficiar: Marin Niculae		
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Faza:	P.U.Z.
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	Data:	Martie 2019
J40/6965/2001 - RO 14102779	Număr proiect:	75.07.151/2014
Planșa U.02.05.02. Repere - Raze de deservire dotări sănătate și cultură		Scara
Șef proiect		
Proiectat		
Proiectat		
Proiectat		



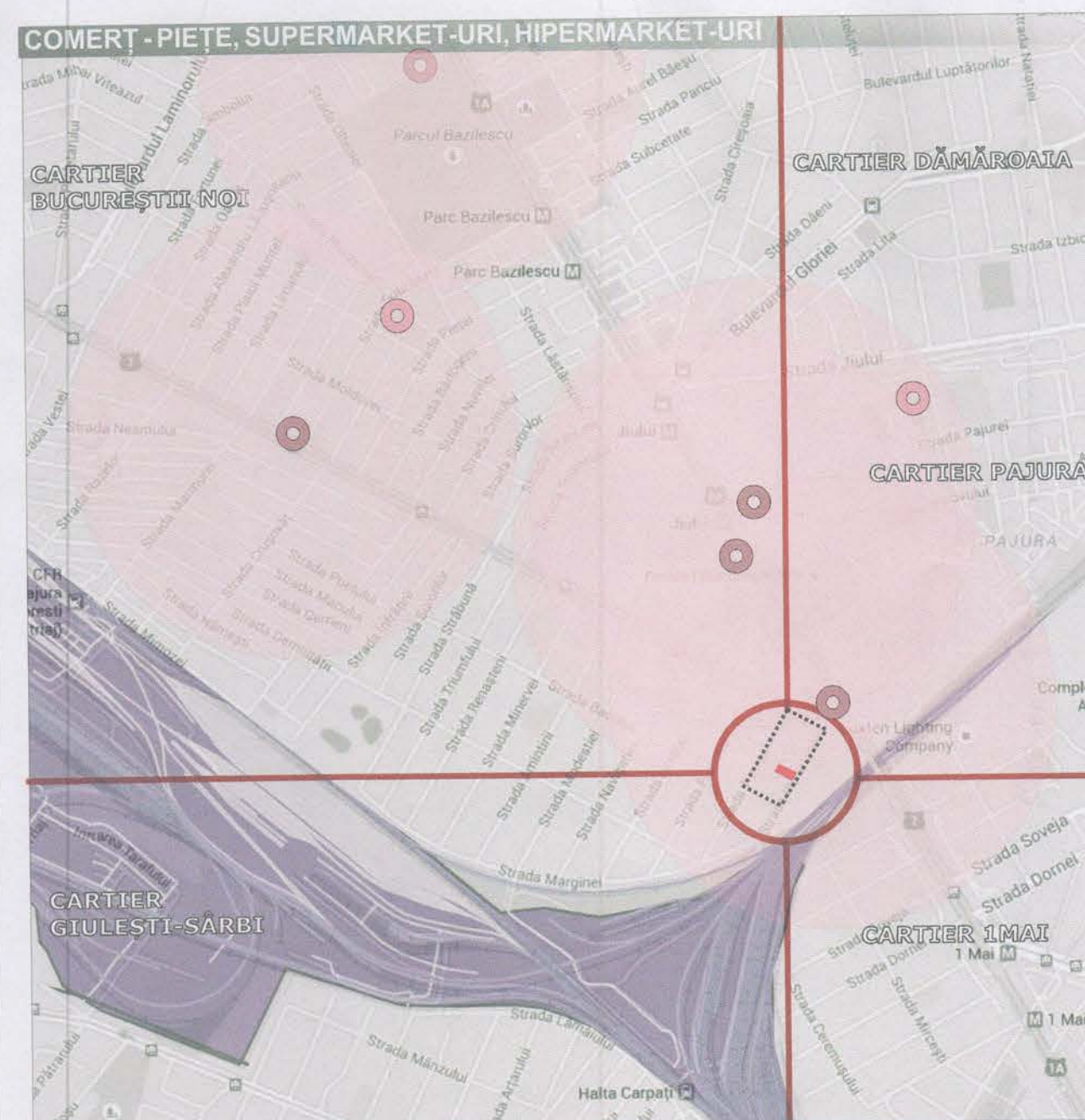
P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

N R D

SCARA -

U.02.05.03. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL ZONAL - RAZE DE DESERVIRE INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI COMERȚ



Date generale	
Instituție	Raze deservire
Secție de poliție	se adresează întregii zone Bucureștii Noi - Pajura
Detașament de pompieri	se adresează întregii zone Bucureștii Noi - Pajura
Oficiu poștal	aproximativ 1000 m-2000 m - deserveste toată zona
Supermarket	500 m
Hipermarket	1000 m

LEGENDĂ	
	Limita teren reglementat prin P.U.Z.
	Zona de studiu
	Limită cartiere
Instituții - Administrație publică	
	Secție de poliție
	Pompieri
	Oficii poștale
Comerț	
	Piețe agroalimentare
	Supermarket, Hipermarket

Repere	
	Secție de poliție
	Raze deservire secție de poliție
	Detașament de pompieri
	Raze deservire detașamente, sedii pompieri
	Oficiu poștal
	Raze deservire oficii poștale
	Supermarket
	Raze deservire supermarketuri, hipermarketuri
	Hipermarket

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: Marin Niculae

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Planșa U.02.05.03. Repere - Raze de deservire dotări instituții publice, servicii și comerț

Șef proiect

Proiectat

Proiectat

Proiectat

Proiectat

Faza: P.U.Z.

Data: Martie 2019

Număr proiect: 75.07.151/2014

Scara: 1:1000



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

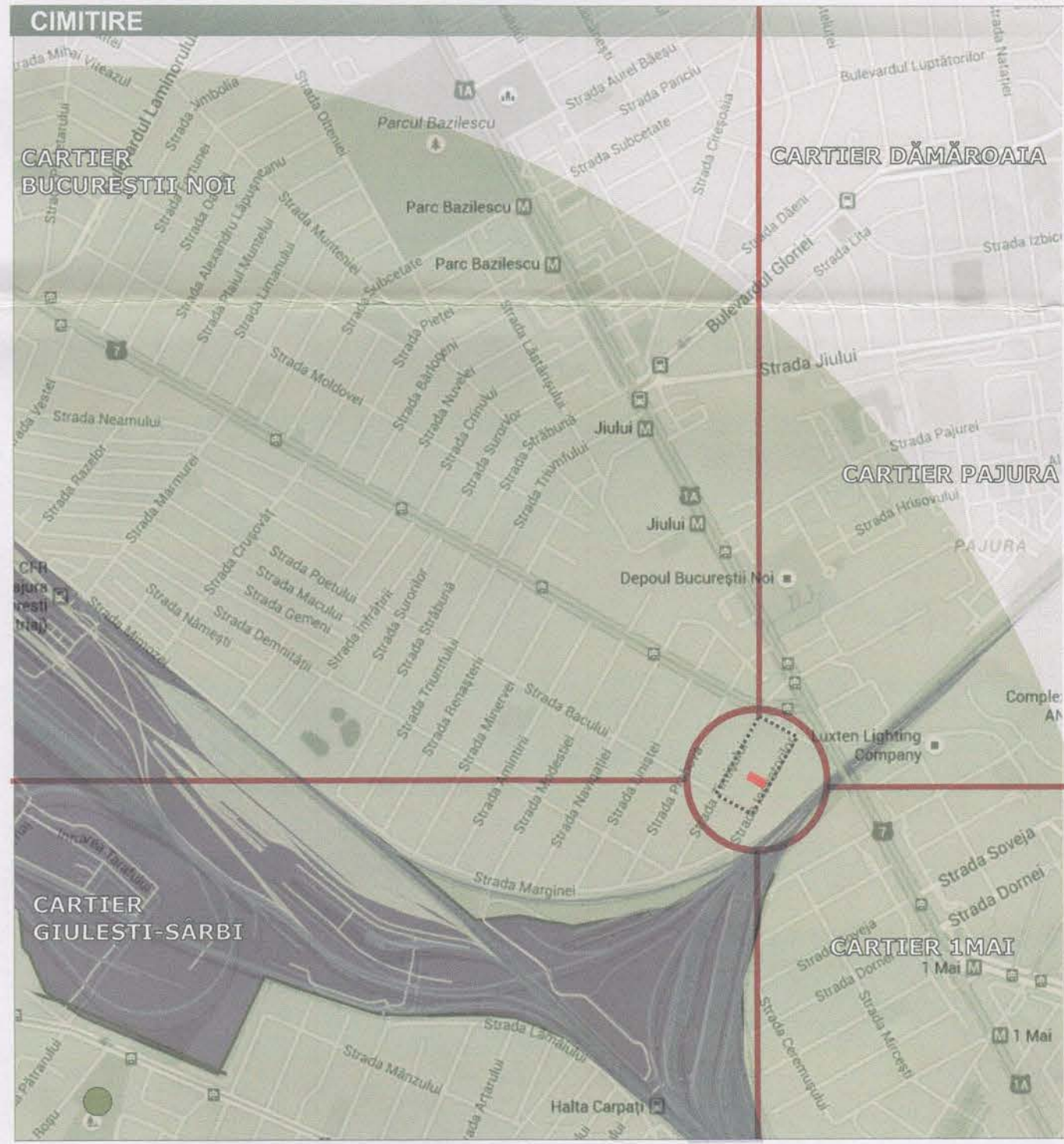
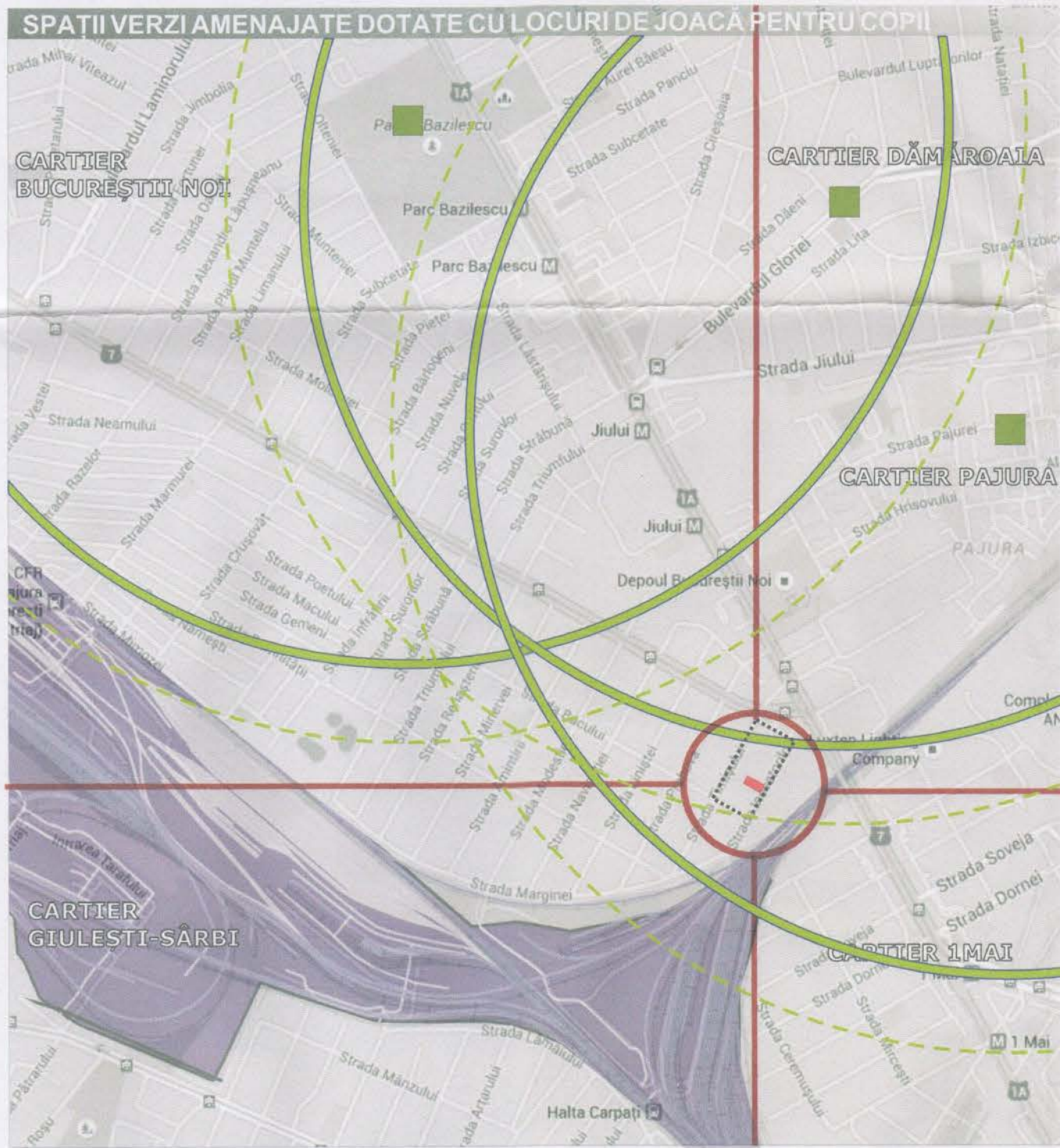
P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE



U.02.05.04. REPERE FUNCȚIONALE LA NIVEL ZONAL - RAZE DE DESERVIRE SPAȚII VERZI, ACTIVITĂȚI DE AGREMENT ȘI GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SCARA -



Date generale		
Instituție	Raze deservire	
	Teren de sport de proximitate	se adresează întregului cartier (rază nenormată); aprox. 5 - 10 min. de mers pe jos
	Spații verzi cu locuri de joacă pentru copii	se adresează zonelor de locuit din proximitate aprox. 5 - 10 min. de mers pe jos
	Gospodărie comunală - Cimitire	rază nenormată

Repere			
	Teren de sport de proximitate		Raze deservire teren de sport de proximitate
	Spații verzi cu locuri de joacă pentru copii		Raze deservire spații verzi amenajate cu locuri de joacă pentru copii
	Gospodărie comunală - Cimitire		Raze deservire cimitire

LEGENDĂ	
	Limita teren reglementat prin P.U.Z.
	Zona de studiu
	Limită cartiere
Spații verzi și activități de agrement	
	Teren de sport de proximitate
	Spații verzi cu locuri de joacă pentru copii
Gospodărie comunală	
	Cimitire



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE		
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București		
Beneficiar: Marin Niculae		
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.	Faza:	P.U.Z.
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82	Data:	Martie 2019
J40/6965/2001 - RO 14102779	Număr proiect:	75.07.151/2014
Planșa U.02.05.04. Repere - Raze de deservire spații verzi, agrement și g. comunală		Scara -
Șef proiect		
Proiectat		
Proiectat		
Proiectat		



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

P.U.Z. Strada Inovatorilor Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Mun. București

PLAN URBANISTIC ZONAL IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

U.02.06. VEDERE PLANIMETRICĂ



LEGENDĂ

- Zona de studiu
- Limita teren reglementat prin P.U.Z.



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: _____

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.06. Vedere planimetrică

Scara: -

Șef proiect	arhitect.
Proiectat	urbanist peisagis
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist
Proiectat	urbanist



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

101

84



U.02.07. PERSPECTIVĂ AERIANĂ



LEGENDĂ

- Zona de studiu
- Limita teren reglementat prin P.U.Z.

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Ceaușescu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Faza:

Data:

Număr proiect:

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Planșa U.02.07. Perspectivă aeriană

Scara: - 1

Șef proiect

arhitect

Proiectat

urbanist peisagist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Proiectat

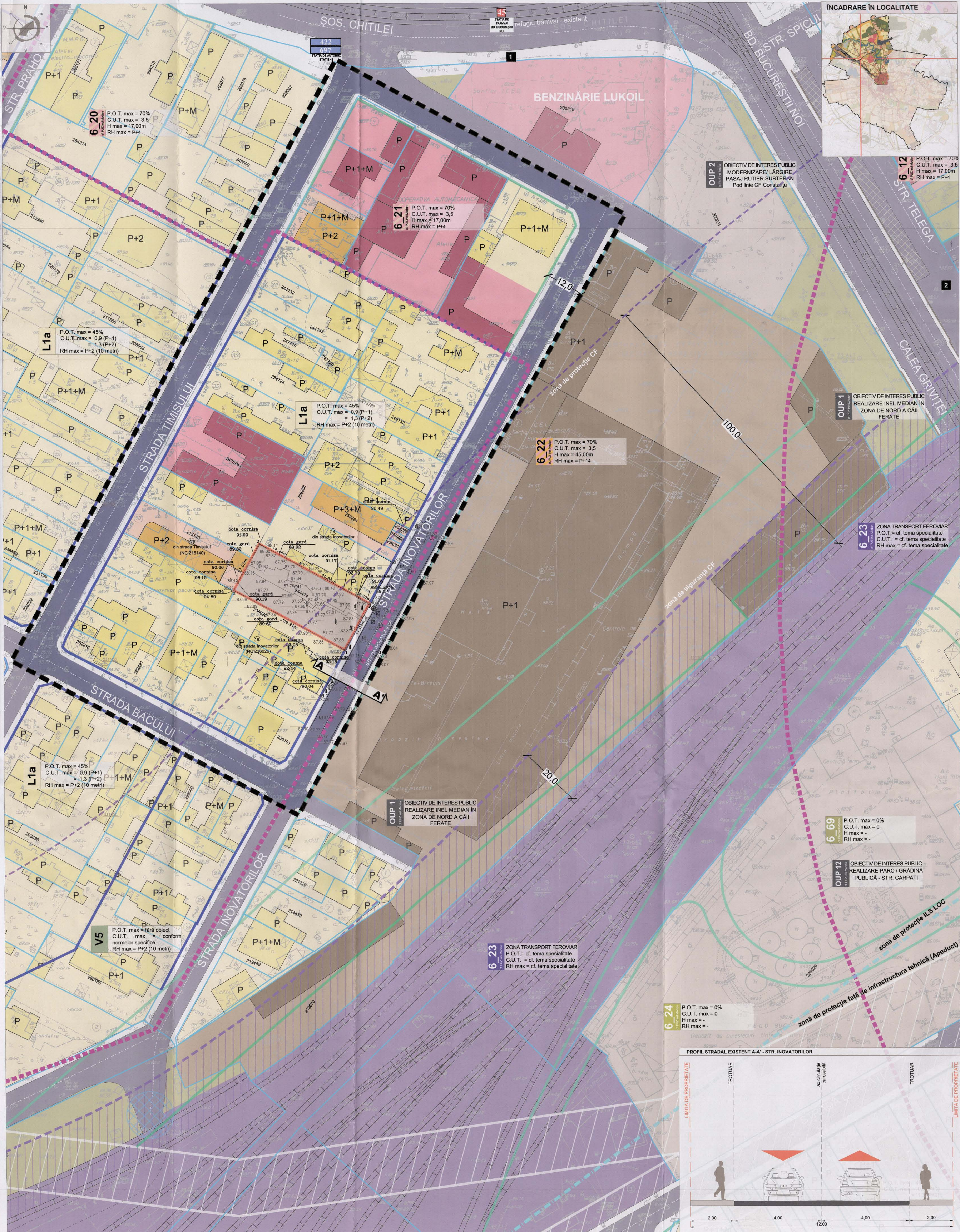
urbanist ..



ISO 9001 cl. 7.3 - F.04.21

102

85



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
- Limita de proprietate
- Limita terenurilor care au generat PUZ
- Limita documentațiilor de urbanism aprobate anterior
- Limita UTR-uri conform PUG București
- Limita UTR-uri conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Subzonă Locuire individuală / Construcții
- Subzonă Locuire colectivă / Construcții
- Subzonă Servicii și comerț / Construcții
- Subzonă Unități industriale, producție și depozitare / Construcții
- Subzonă Spații verzi publice
- Subzonă transporturi feroviare
- Teren neconstruit / Liber de construcții

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Zone pentru parcare
- Marcaje rutiere
- Linii de cale ferată
- Trecere la nivel cu calea ferată

Transport public

- Linii de tramvai
- Stații transport în comun suprateran (autobuz)
- Stații transport în comun suprateran (tramvai)

RESTRICȚII

- Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
- Limită zonă de protecție CF 100 m
- Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord/ Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013
- Limită zonă de protecție ILS LOC conform PUZ Linia de Metrou - Magistrala 6, 1 Mai - Otopeni, Aprobat prin HCGMB nr. 287 / 29.09.2016

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PUG BUCUREȘTI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 269 / 21.12.2000, PRELUNGIT PRIN HCGMB NR. 224 / 2015

REGLEMENTĂRI EXISTENTE	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2 etaje) 0,90 (P+1 etaje)	P+2E (10,00m)
V5	V - ZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică	fără obiect	conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii	P+2E

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE SAU APROBATE ANTERIOR

1. PUZ ÎNCHIDERE INEL MEDIAN DE CIRCULAȚIE LA ZONA NORD/ AUTOSTRADĂ URBANĂ - TRONSON LACUL MORII - ȘOS. COLENTINA APROBAT PRIN HCGMB NR. 294 / 28.11.2013

ZONE FUNCȚIONALE DIN ZONA DE STUDIU	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_21	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E

ZONE FUNCȚIONALE DIN VECINĂTATEA ZONEI DE STUDIU

UTR	FUNCȚIUNE	POT	CUT	RH max.
6_12	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_20	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+4E
6_22	subzonă mixtă de locuințe și servicii, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu acente înalte peste 45 m, conform PUG Mun. București	70%	3,50	P+14E
6_23	subzonă transporturi feroviare	Conform temă de specialitate		
6_24	subzonă spații verzi publice cu acces nelimitat	15%	0,20	P+1E
6_69	subzonă de parcuri, grădini, scuaruri și flăși plantate publice, conform PUG Mun. București	0%	0,00	0
6_72	subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție conform PUG Mun. București	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ DIN VECINĂTATEA ZONEI DE STUDIU

OUP 1	Realizare Inel Median în zona de nord a căii ferate
OUP 2	Modernizare / lărgire pasaj rutier subteran - Pod linie CF Constanța
OUP 12	Realizare Parc / Grădină publică - Strada Carpați

2. PUZ LINIA DE METROU - MAGISTRALA 6, 1 MAI - OTOPENI, APROBAT PRIN HCGMB NR. 287 / 29.09.2016

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII	0,00	0,00
SPAȚII VERZI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00

INVENTAR COORDONATE

Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331102.705	583182.226
3	331137.864	583180.372
4	331130.818	583172.860
5	331120.797	583191.142
6	331118.489	583195.351

Suprafața totală măsurată = 680,00 mp

DISFUNCȚII

Circulații: trasa strădală nu este amenajată corespunzător conform documentațiilor aprobate aflate în vigoare, pe străzile de categoria a III-a, vegetația obturează vizibilitatea, în unele zone lipsesc marcajele rutiere și intrările sunt utilizate abuziv ca spații pentru parcare

Funcțiuni: 1. incompatibilitate funcțională prin alăturarea zonelor de locuire cu cele de depozitare și industrie - Disfuncție soluționată în urma aplicării reglementărilor conform PUZ Închidere Inel Median.
2. existența unor neconcordanțe cu privire la funcțiunile existente pe teren și cele reglementate prin PUG București (Locuire individuală - Zonă V5 spații verzi de protecție infrastructurii)

Spații verzi: nu sunt amenajate corespunzător; nu sunt respectate zonele de protecție ale infrastructurii rutiere și feroviare

PRIORITĂȚI

1. Modernizarea traseelor existente și asigurarea posibilităților amenajare a infrastructurii existente conform documentațiilor de urbanism aprobate; Preluarea tramei stradale propuse prin PUZ Inel Median de Circulație la zona Nord - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina, pentru a asigura infrastructura necesară și continuitate și coerență în dezvoltarea viitoare a zonei. Se consideră oportună modernizarea infrastructurii de transport prin reconfigurarea intersecției semaforizate dintre Șos. Chitilei și B-dul București Noi. Amenajarea profilului Str. Inovatorilor conform recomandărilor Avizului SPU nr. 206/07.04.2017;

2. Implementarea normelor urbanistice reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate (respectarea retragerilor, respectarea zonelor de protecție, a utilităților admise); - Recuperarea terenurilor degradate, în vederea trecerii într-o funcțiune urbană și relaționarea între funcțiunile propuse și existente, reglementarea unitară a întregii zone.

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: Marin Nicolae

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

Faza: P.U.Z.
Data: Martie 2019

Număr proiect: 75.07.151/2014

Planșa: U.03. Situația existentă - Disfuncționalități

Scara 1/500

Șef proiect
Proiectat
Proiectat
Proiectat

P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

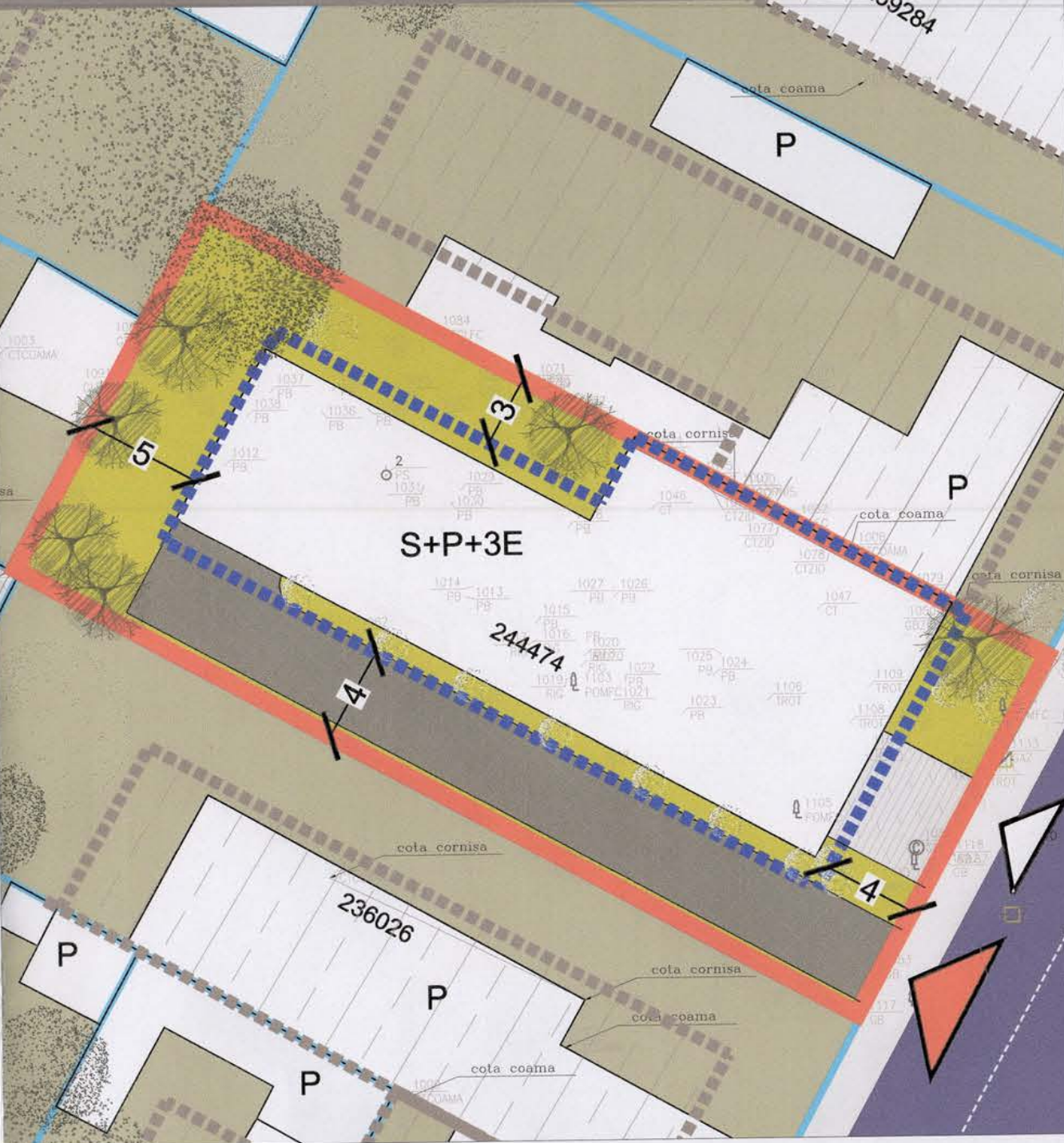
U.04.02. PLAN DE SITUAȚIE - PROPUNERE DE MOBILARE

N
R D

SCARA 1 / 500



PLAN DE SITUAȚIE, SCARA 1: 250



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
- Limite de proprietate
- Limita terenului care a generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp

PROPUNERE ORIENTATIVĂ DE MOBILARE URBANISTICĂ

- Construcții
- Spații verzi aferente parcelelor vecine
- Spații verzi propuse pe terenul ce face obiectul PUZ

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Linii de cale ferată
- Alei de incintă
- Spații pietonale acces

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
- Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
- Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate

PROPUNERI CU CARACTER ORIENTATIV

- Limită suprafață edificabilă reglementată orientativ pentru vecinătăți

INDICATORI URBANISTICI

	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
Conform PUG București		L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție			
PROPOS	L1a1	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)
Propuși prin prezentul PUZ					

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: Marin Niculae

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82
J40/6965/2001 - RO 14102779

Planșa: U.04.02. Plan de situație - Propunere de mobilare

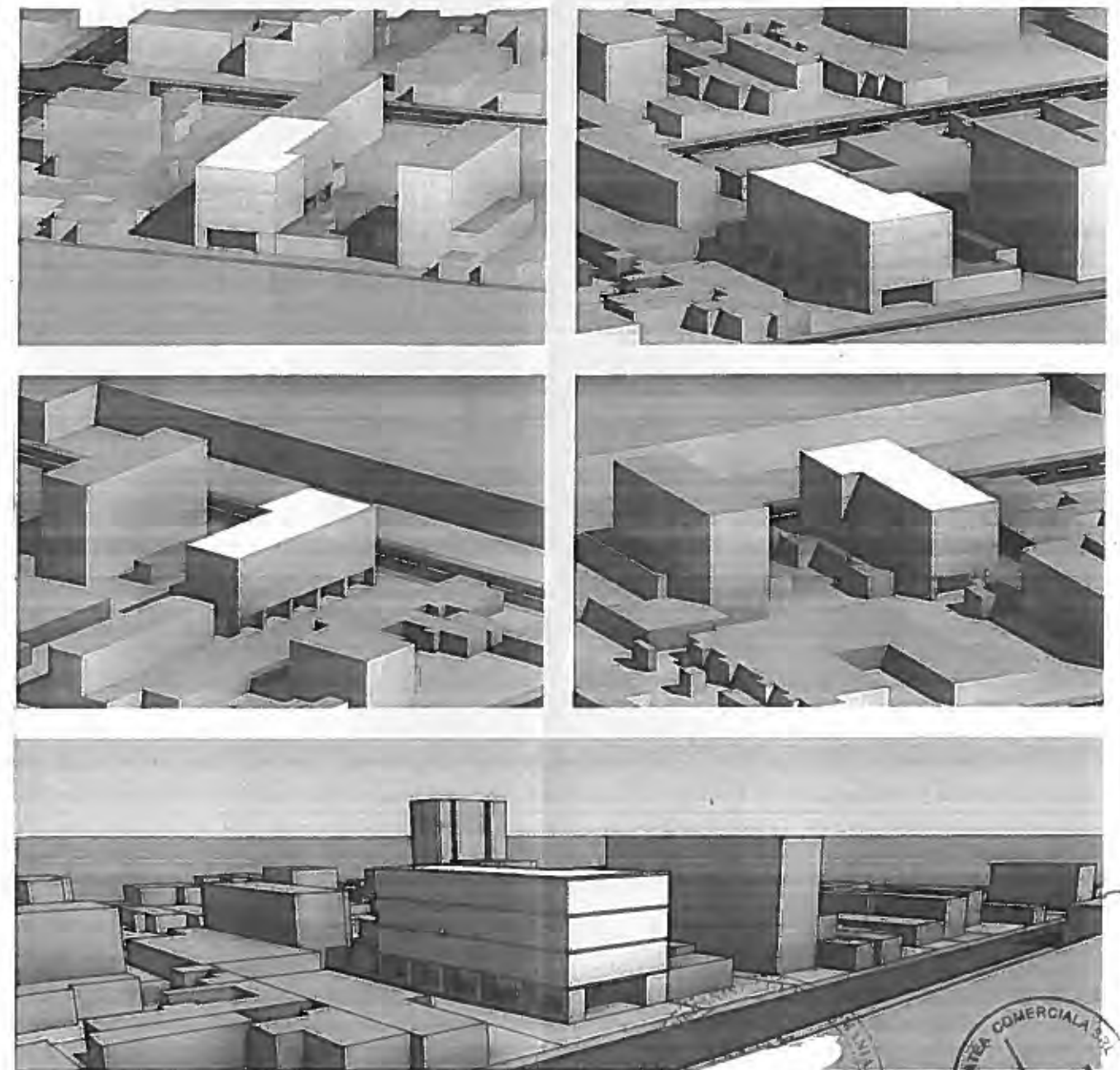
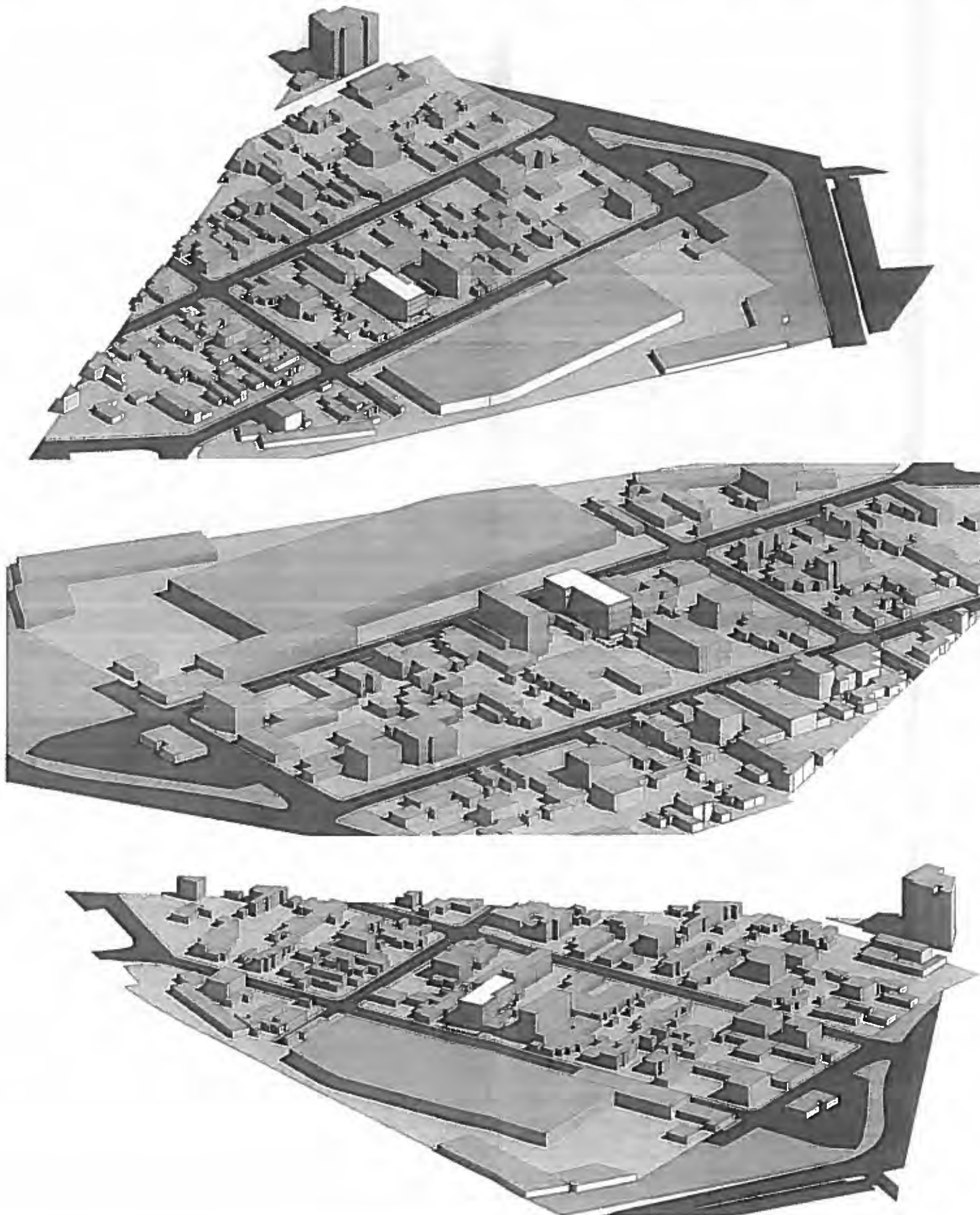
Șef proiect
Proiectat
Proiectat
Proiectat

Faza: P.U.Z.
Data: Martie 2019
Număr proiect: 75.07.151/2014

Scara 1/500



U.04.02. STUDIU DE SOLUȚIE - ILUSTRARE VOLUMETRICĂ



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar:

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.

București, Str. Av. Nicolae Capșa Nr. 6, Tel. 021.224.52.82

J40/6965/2001 - RO 14102779

Planșa U.04.02. Studiu de soluție - Ilustrare volumetrică

Șef proiect

arhitect

Proiectat

urbanist peisagist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Proiectat

urbanist

Faza:

Data:

Număr proiect:

Scara: -1

P.U.Z.

Martie 2019

75.07.151/2014

Scara: -1



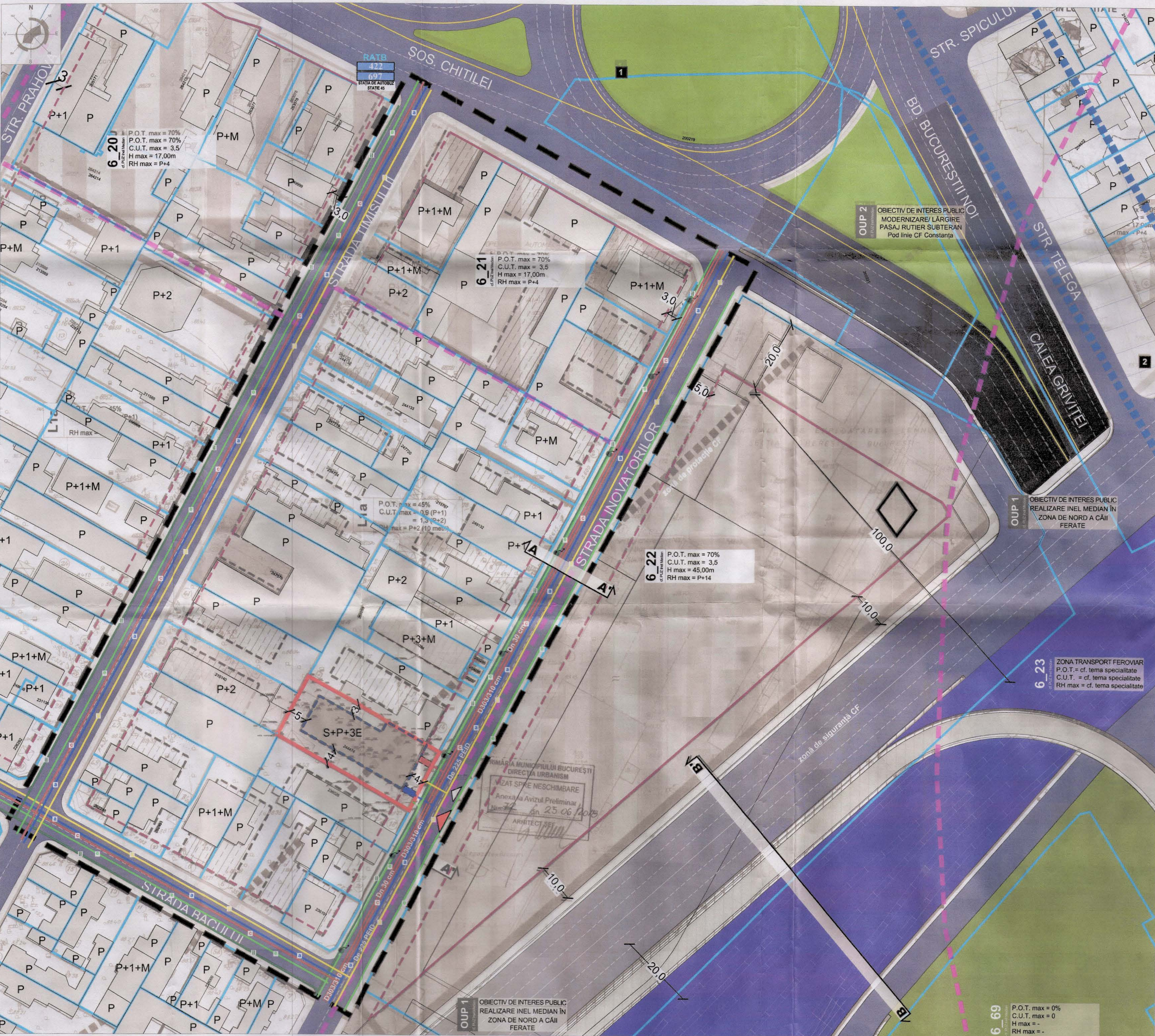
ISO 9001 d.7.3 - F04.21

P.U.Z. STRADA INOVATORILOR, NR. 16, NC 244474, SECTOR 1, MUN. BUCUREȘTI

PLAN URBANISTIC ZONAL

U.05. REGLEMENTĂRI - PLAN DE SITUAȚIE PRECOORDONARE REȚELE EDILITARE

N O R D
SCARA 1 / 500



LEGENDĂ

LIMITE

[Symbol]	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
[Symbol]	Limite de proprietate
[Symbol]	Limita terenului care a generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
[Symbol]	Limită documentații de urbanism aprobate anterior

CIRCULAȚII

[Symbol]	Circulații carosabile publice
[Symbol]	Circulații pietonale publice
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat subteran
[Symbol]	Pasaj carosabil denivelat supateran
[Symbol]	Marcaje rutiere
[Symbol]	Linii de cale ferată

Transport public

[Symbol]	Traseu tramvai conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Traseu metrou conform PUZ Inel Median - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina
[Symbol]	Stații transport în comun supateran (autobuz)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

[Symbol]	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
[Symbol]	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front continuu
[Symbol]	Alinierea clădirilor cu front discontinuu
[Symbol]	Accente verticale propuse - regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de urbanism (P.U.Z. și de altimetrie)

INDICATORI URBANISTICI

EXISTENT	UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
Conform PUG București	L1a	L1 - ZONA DE LOCUIT L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție	45%	1,30 (P+2E) 0,90 (P+1E)	P+2E (10,00m)
PROPOSU	L1a1	Locuințe colective mici	45%	1,56	S+P+3E (14,00m)

Propuși prin prezentul PUZ

BILANȚ TERITORIAL

EXISTENT	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚII	0,00	0,00
SPAȚII VERZI	0,00	0,00
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI	680,00	100,00
TOTAL	680,00	100,00
PROPOSU	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	306,00	45,00
CIRCULAȚII	170,00	25,00
SPAȚII VERZI	204,00	30,00
TOTAL	680,00	100,00

ECHIPARE EDILITARĂ

REȚELE EXISTENTE

[Symbol]	Retea alimentară cu apă existentă - De 225 mm PEID
[Symbol]	Retea de canalizare existentă - 310/303 cm
[Symbol]	Retea de alimentare cu energie electrică existentă
[Symbol]	Retea de alimentare cu gaze naturale existentă
[Symbol]	Retea iluminat public existentă
[Symbol]	Stâlp de beton Enel - conform Aviz Luxten nr. P_943 / 26.10.2017

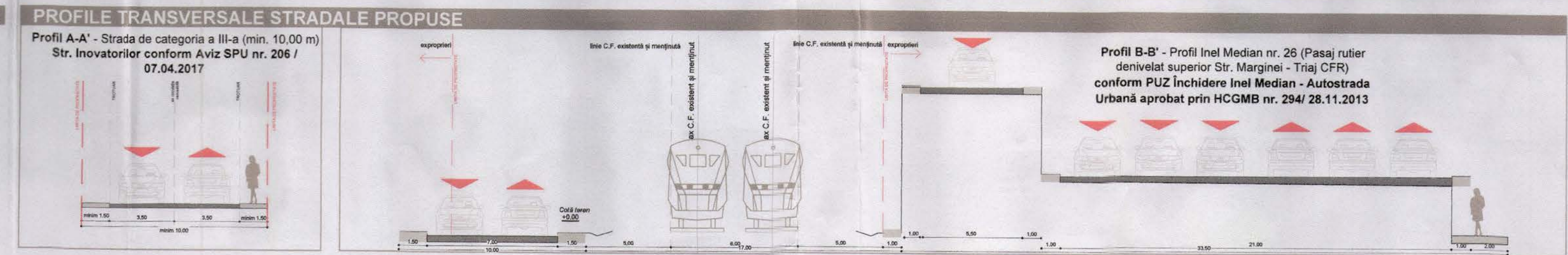
PROPUNERE REȚELE EDILITARE

[Symbol]	Gospodărie de apă menajeră
[Symbol]	Gospodărie de apă potabilă
[Symbol]	Retea alimentară cu apă propusă
[Symbol]	Retea de canalizare propusă
[Symbol]	Retea de alimentare cu energie electrică propusă
[Symbol]	Retea de alimentare cu gaze naturale propusă

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

Pct.	NORD (m)	EST (m)
1	331103.513	583187.221
2	331122.704	583152.226
3	331137.664	583160.372
4	331130.818	583172.860
5	331120.796	583191.142
6	331118.489	583195.351

Suprafață totală măsurată = 680,00 mp



P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE

Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București

Beneficiar: Marin Niculae

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu nr. 6, Tel. 021.224.52.82
J40/6965/2001 - RO 14102779

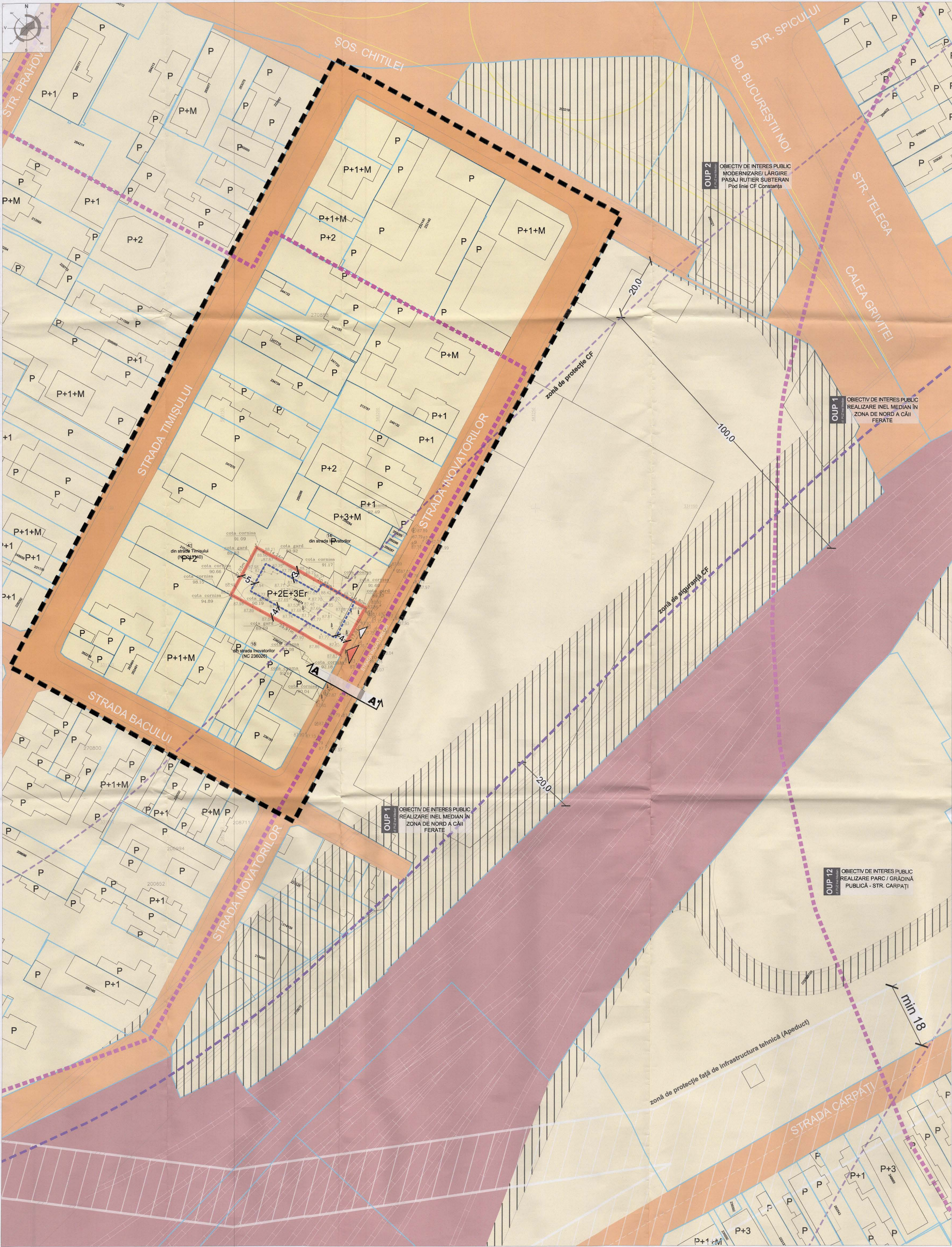
Faza: P.U.Z.
Data: Decembrie 2018
Număr proiect: 75.07.151/2014

Planșa: U.05. Reglementări - Plan de situație precoordonare rețele edilitare

Șef proiect: [Redacted]
Proiectat: [Redacted]
Proiectat: [Redacted]
Proiectat: [Redacted]

SCARA 1/500

ISO 9001 & 14001



LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei studiate conform Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017
	Limita de proprietate
	Limita terenului ce a generat PUZ; Suprafață = 680,00 mp
	Limită documentației de urbanism aprobate anterior

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
	Terenuri aflate în domeniul privat al statului în administrarea CFR
	Terenuri aflate în domeniul public al administrației publice locale
PROPRIETATE PRIVATĂ	
	Terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice sau juridice
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
	Suprafețe de teren rezervate în vederea transferului în domeniul public pentru modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere

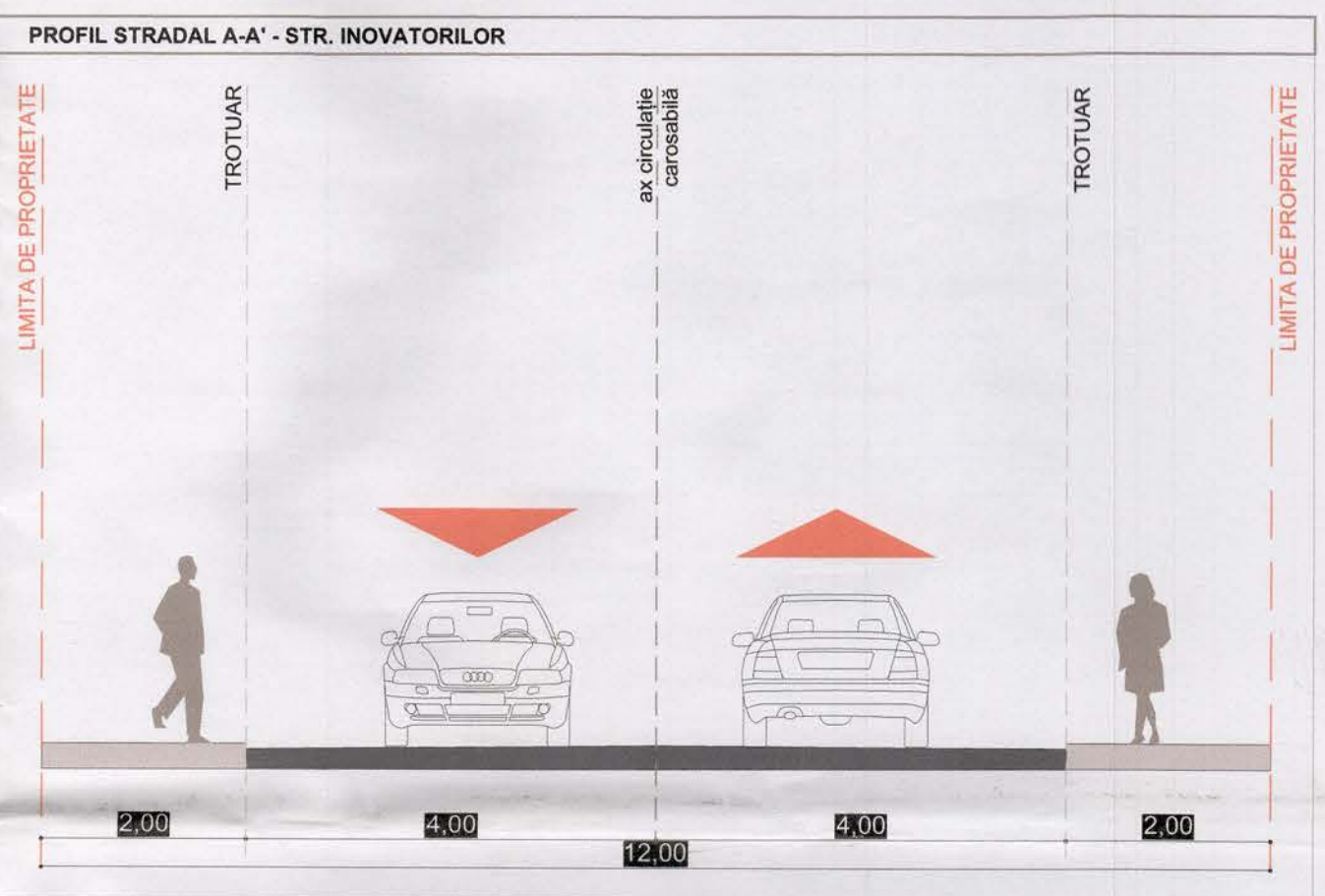
RESTRIȚII	
	Zonă de siguranță CF 20 m (interdicție de construire datorită protecției severe a CF, conform Legii Căilor Ferate)
	Limită zonă de protecție CF 100 m
	Zonă de protecție față de infrastructura tehnică (Apeduct) cu interdicție definitivă de construire conform PUZ Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord/ Autostradă Urbană - Tronson Lacul Morii - Șos. Colentina aprobat prin HCGMB nr. 294 / 28.11.2013

REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	Limită suprafață edificabilă (Suprafață maximă de implantare a construcțiilor)
	Acces carosabil în incinta terenurilor reglementate
	Acces pietonal în incinta terenurilor reglementate
	Profilul stradale propuse

BILANȚ TERITORIAL		
	mp	%
TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ	680,00 mp	100 %
TEREN REZERVAT PENTRU A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC	0 mp	0 %
TOTAL	680,00 mp	100,00 %

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970			
INVENTAR COORDONATE			
Poi.	NORD (m)		EST (m)
1	331103.513		583187.221
2	331122.705		583152.226
3	331137.664		583160.372
4	331130.818		583172.860
5	331120.797		583191.142
6	331118.489		583195.351
Suprafață totală măsurată = 680,00 mp			

INDICATORI URBANISTICI						
		UTR	FUNCȚIUNE	POT max.	CUT max.	RH max.
EXISTENT	L1a	L - ZONA DE LOCUIT		45%	1,30 (P+2E)	P+2E
Conform PUG București		L1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri			0,90 (P+1E)	(10,00m)
		L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrului de protecție				
PROPOS	L1a1	Locuințe colective mici		60%	1,56	P+3E (14,00m)
Propuși prin prezentul PUZ						



Notă: Tipul de proprietate asupra terenurilor reprezentat în afara zonei reglementate, în zona studiată, este cu caracter informativ. Informații sigure asupra proprietăților, atât situația existentă cât și cea propusă există doar în zona delimitată ca fiind reglementată prin prezetul PUZ

P.U.Z. - IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE			
Amplasament: Str. Inovatorilor, Nr. 16, NC 244474, Sector 1, Municipiul București			
Beneficiar: Marin Niculae			
Proiectant: S.C. KXL S.R.L.		Faza:	P.U.Z.
București, Str. Av. Nicolae Ceaușcu Nr. 6, Tel. 021.224.52.82		Data:	Marie 2019
J40/6965/2001 - RO 14102779		Număr proiect:	75.07.151/2014
Planșa: U.06. Proprietatea asupra terenurilor		Scara:	1/500
Șef proiect			
Proiectat			
Proiectat			
Proiectat			
Proiectat			

AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI Nr. 97 / 2018

Către:

Analizând cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. 110722 din 10.12.2018, avizăm începerea lucrării **Documentație pentru recepția suportului topografic al PUZ.**

1. Datele principale ale lucrărilor ce se vor executa

Obiectivul lucrării: **Elaborare documentație PUZ**

- Amplasamentul pentru care se solicită avizul: Str. Inovatorilor, Nr. 16, Sector 1, București;
- Suprafața totală: 0,0680 ha;
- Termen de execuție: 19.03.2019.

2. Documentare

- Memoriu tehnic
- Certificat de urbanism

3. Condiții tehnice pentru efectuarea lucrărilor

- Menționăm că acest aviz nu conferă nici un drept de proprietate și nici opozabilitate față de evidențele cadastral - juridice ale instituției noastre. PFA răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. PFA este obligată să execute măsurătorile la teren.

4. Recepția lucrării

- Conform ODG 700 / 2014 cu modificările și completările ulterioare.

Inginer șef,
Mihaela CHIGAI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCUREȘTI
Ing. CHIGAI MIHAELA
inginer șef

Inspector,
Adrian Păun
O.C.P.I. Bucuresti
PĂUN ADRIAN
Inspector de Cadastru

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 136 / 2019

Întocmit astăzi, **25/01/2019**, privind cererea **1368** din **09/01/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **97** din **18/12/2018**

1. Beneficiar: .

2. Executant:

3. Denumirea lucrărilor recepționate: ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM DE TIP PUZ

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2143/66/I/322	03.11.2016	act administrativ	PRIMARIA SECTORULUI 1

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 136 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Procesul Verbal de Recepție a fost acordat pentru zona ce cuprinde imobilul situat în Str. INOVATORILOR, nr. 16, sector 1, București, identificat cu IE:244474, conform art. 262, lit. a) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în cartea funciara aprobat prin ODG 700/2014 cu modificările și completările ulterioare. Mentionam ca acest aviz nu confera nici un drept de proprietate și nici opozabilitate față de evidentele cadastrale - juridice ale institutiei noastre. Autorizatul raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentatiei și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. Autorizatul este obligat să execute măsurătorile la teren.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

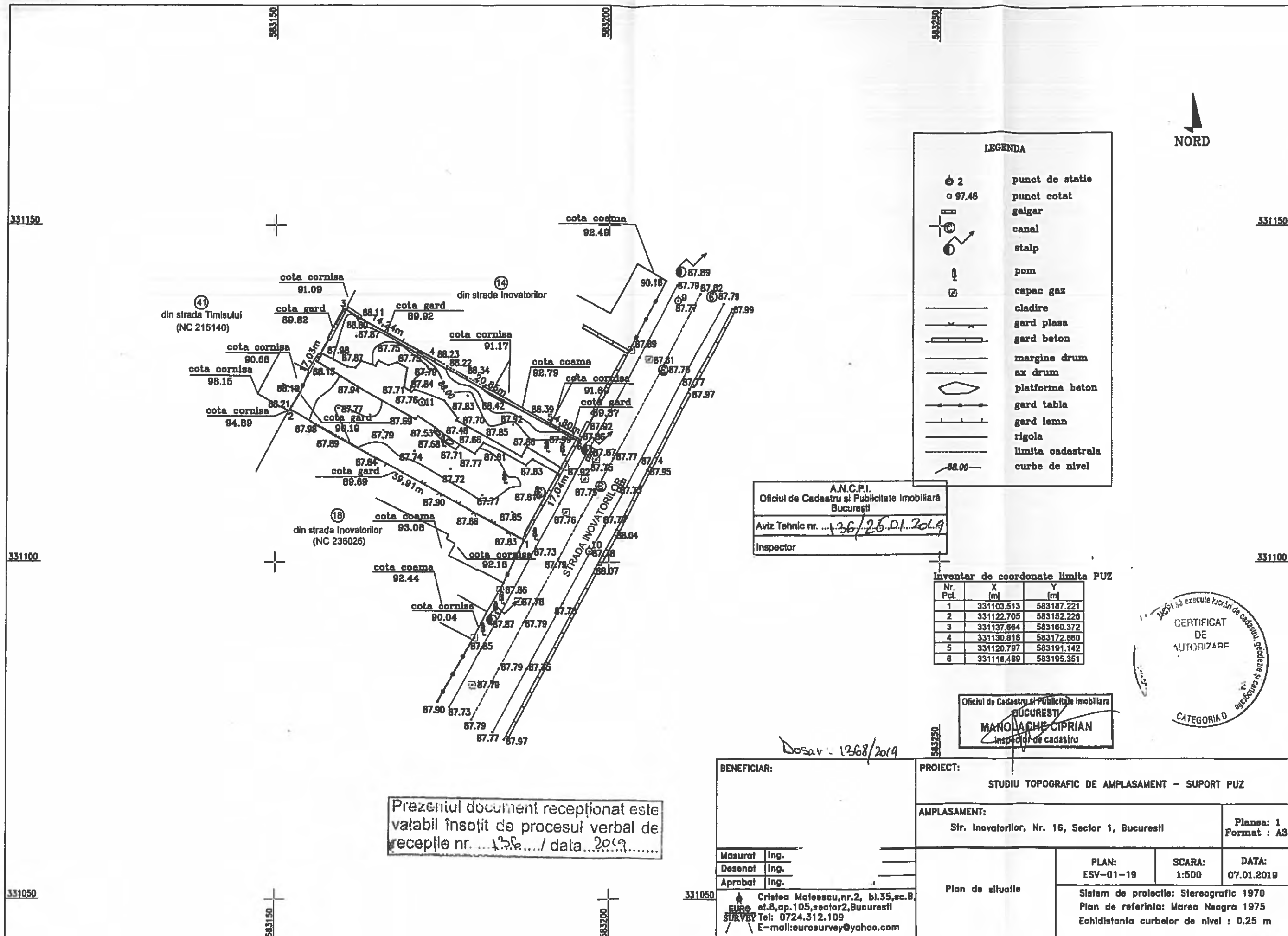
Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef

O.C. P.I. București
ING. MIHAELA MINCĂ
Sef Birou Verificare și Recepție

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Sector 1
CIPRIAN MANOLACHE
MANOLACHE CIPRIAN
Inspector de cadastru





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

PUZ - STR. INOVATORILOR NR. 16, SECTOR 1, BUCUREȘTI

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajarea teritoriului

Deținătorii dreptului de proprietate al imobilelor învecinate și a celor din zona propusă spre studiu.

2. Modalitatea prin care vor fi anunțați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse

Amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe portalul Primăriei Municipiului București dedicat informării și consultării publicului cu privire la elaborarea planurilor de urbanism - „UrbOnLine”.

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizarea autorităților competente.

Observațiile și propunerile pot fi transmise prin poștă pe adresa Primăriei Municipiului București, în mod direct prin Registratura PMB și/ sau prin comentarii pe portalul „UrbOnLine”.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului

Procedura de informare și consultare a publicului se va desfășura în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- etapa de inițiere - min. 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei;
- etapa de elaborare - idem;
- etapa de avizare - idem;
- etapa de aprobare - conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

ELABORATOR : S.C. KXL S.R.L. - Urb.

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD



Întocmit,
arh. Cătălina Imbrea
2ex/09.05.2017

Șef serviciu,
arh. urb. Constantinescu Stelian Alexandru



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

SERVICIUL URBANISM
Nr. 1387/106/11.2019

Primit 19.11.2019 ora 10³⁰
la Cos. SG.

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CABINET SECRETAR GENERAL

18. NOV. 2019

NR.

6009

20. LUNA

ZIUA

CĂTRE: SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Spre știință: KXL SRL / arh. Andrei Nistor
Maior Aviator Nicolae Capșa nr. 6 / sector 1

Vă transmitem alăturat, în vederea demarării procedurilor legale de aprobare, proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism STRADA INOVATORILOR NR.16 / SECTOR 1, cu mențiunea că, în conformitate cu Nota dvs. nr. 4173/6/12.10.2015, înregistrată la DGDU cu nr. 10850/13.10.2015, în raport cu prevederile art. 6 din Legea 52/ 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, documentația conține date cu caracter personal.

Dosarul conține un număr de file (reprezentând piese scrise și planșe desenate), după cum urmează:

Proiect Hotărâre CGMB

- ✓ Hotărâre - proiect - 1 exemplar (1 filă);
- ✓ Referat de aprobare al Primarului General - 1 exemplar (1 filă) - original;
- ✓ Raportul de specialitate al Arhitectului Șef - 1 exemplar (1 filă) - original
- ✓ Raportul informării și consultării publicului - 1 exemplar (1 filă) - original

Avize PUZ

- ✓ Avizul Arhitectului Șef nr. 75 / 31.10.2019 / anexe: planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism vizate spre neschimbare / 2 exemplare (18 file) - original;
- ✓ Aviz Preliminar nr. 72 / 25.06.2018 / PMB / 1 filă și planșă anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Aviz de Oportunitate nr. 50 / 14.09.2017 / PMB / 2 file și planșă anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Certificatul de Urbanism nr. 1587 / 39 / 1 / 44668 din 12.11.2019 / 4 file (2 planuri anexă) / 1 exemplar - copie
- ✓ Certificatul de Urbanism anterior nr. 2143 / 66 / 1 / 32246 din 03.11.2016 3 file (2 planuri anexă) / 1 ex. - copie
- ✓ Avizul Ministerului Mediului - Agenția pentru Protecția Mediului București - Decizia Etapei de Încadrare nr. 82 / 17.09.2018 / 1 exemplar / 2 file - copie
- ✓ Avizul CFR - nr. 6 / 5 / 1555 / 11.10.2018 / 2 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Comisiei Tehnice de Circulație / PMB - nr. 12211 / 06.08.2018 / 1 filă cu planșă anexă / 1 exemplar - copie;
- ✓ Avizul Comisiei de Coordonare Rețele Edilitare / PMB - nr. 1703573 / 11.04.2019 / 1 filă cu planșă anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne / ISU - nr. 913334 / 22.08.2018 / 1 filă și planșă anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Ministerului Afacerilor Interne - nr. 425.254 / 07.11.2018 / 1 filă și plan anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul Ministerului Apărării Naționale - nr. DT - 7285 / 08.10.2018 / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Avizul SRI - nr. 54.297 / 18.10.2018 / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Aviz începere lucrări OCPI - B nr. 97 / 2018 / 2 file și plan anexă / 1 exemplar - copie
- ✓ Aviz de consultanță preliminară de circulație - SPU / PMB - nr. 206 / 07.04.2017 / 1 filă / 1 exemplar - copie
- ✓ Dovada achitării dreptului de semnătură RUR / Chitanța nr. 8970 / 05.11.2018 / 1 filă / 1 exemplar - copie.

Documentație PUZ completă / parte scrisă / parte desenate:

- ✓ Memoriu de prezentare - 12 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Parte grafică - 20 planșe de urbanism / 1 exemplar - copii
- ✓ Cadastru / acte proprietate / Înscrisoare firma inițiator - 12 file / 1 exemplar - copii
- ✓ Extras CF nr. 23690 / 13.03.2019 / Încheiere intabulare ANCPI nr. 66384 / 08.10.2014 / 2 file / 1 exemplar - copie
- ✓ Contract vânzare-cumpărare / autentificare nr. 2520 / 07.10.2014 și act adițional / 5 file / 1 exemplar - copie

Menționăm faptul că, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în privința aprobării documentațiilor de urbanism, prevede la art. 56, "(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-sef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism".

DIRECTOR EXECUTIV,
ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit: Arh. C. Ciser
3 exemplare / 18.11.2019