



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Aviz nr. 1 la HCGMB nr. 296/2013



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 31/08.10.2013
PUZ – CALEA PLEVNEI NR. 159, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: S.C. INTERPRIME PROPERTIES SRL

ELABORATOR: : S.C. KXL SRL – urb. Adrian Constantin Rădulescu - RUR D,E

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr. 1183285/29.08.2013 și la Direcția Urbanism sub nr. 7711/30.08.2013, PMB nr. 1186728/16.09.2013 și la Direcția Urbanism sub nr. 8191/17.09.2013, PMB nr. 1189156/26.09.2013 și la Direcția Urbanism nr. 8499/27.09.2013.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața de 20031,10mp din acte (20069,00mp conform măsurătorilor cadastrale) este proprietate privată persoane juridice.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona studiată se află în perimetrul din jurul nodului - Pasajul Basarab cu Calea Plevnei, din jurul nodului - Pasajul Basarab cu Calea Plevnei, care cuprinde cel puțin fosta Fabrica de Țigarete, Șos. Orhideelor, Pasajul Basarab, Râul Dâmbovița, Complex Studentesc Grozăvești, Calea Plevnei, Str. ing. Pisoni, Str. Bihor, Str. Barierei, Str. Fluviului, B-dul Dinicu Golescu.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012, figurează parțial în subzona „CB3” – subzona polilor urbani principali: - Barbu Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurgiului, Lacul Morii vest, Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Titan, Văcărești; parțial în subzona „CB1” – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate; parțial în „M2” – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI: Conform RLU - PUG, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012 – pentru „CB3” – POTmax.= 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări, CUTmax.= 4,5 mp ADC/mp.teren, pentru funcțiuni publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; nu se limitează înălțimea construcțiilor; pentru „CB1” - POTmax.=50%, CUTmax.=2,4 mp ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri, CUTmax.=2,2 mp ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri; pentru „M2” - POTmax.=70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m), CUTmax.= 3 mp ADC/mp.teren, în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z., pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1169/97 P din 30.08.2012 emis de Primăria Sectorului 6 ; AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 29/18.10.2012 și 15/14.06.2013 emise de Primăria Municipiului București; AVIZ PRELIMINAR NR. 18/04.07.2013.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. MDRAP – 65823/DGDR/23.08.2013, Avizul Ministerului Culturii – Direcția pentru Cultură a Municipiului București – nr. 778/ZP/06.08.2013, avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice, Agenției pentru Protecția Mediului București nr. 9774/13/08.08.2013, Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B. nr. 1173873/26.07.2013, Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 8423/18.07.2013, împreună cu planul anexă nr. 1171840/11.07.2013, Avizul Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 21574/637/ august 2013, alte avize conform legislației în vigoare. Declarație notarială încheiere de autentificare nr. 2067/10 septembrie 2013.

CIRCULAȚII, ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor și 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesese se vor realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a PMB.

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

FUNȚIUNI AVIZATE (pentru parcela reglementată prin PUZ): parc comercial, parc tehnologic
INDICATORII URBANISTICI AVIZAȚI (pentru parcela reglementată prin PUZ): POTpropus= max. 60%, CUTpropus= max. 4 mpADC/mp.teren, Hmax.=45,00m pentru RHmax.= 3S+D+P-12E ; Hmax.= 8,0m pentru RHmax.=3S+D+P, cu respectarea Codului Civil, cu înglobarea și corelarea condițiilor din avizele/acordurile, mai sus menționate.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare:
„(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu,
urb. Olivia Ana Ciobanu, Oprescu

Referent,
ing. urb. Camelia Garcușa/redactat.4 ex.01.10.2013.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România
Tel: 021.305.55.68, 021.305.55.00 int.1701
http://www.pmb.ro



Multiplicat în 06.12.2013

*Aviz nr. 3 la HCGMB
nr. 296/2013*

PLAN URBANISTIC ZONAL

CALEA PLEVNEI NR. 159 , SECTOR 6, BUCUREȘTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

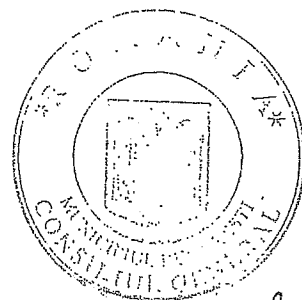

[Signature]

PROIECTANT:
S.C. KXL S.R.L.

ȘEF PROIECT:
Urb. Adrian Rădulescu

BENEFICIAR:

S.C. INTERPRIME PROPERTIES S.R.L.

*[Signature]*

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. *34/08.10.2013*
VIZAT SPRE RESCHIMBARE

DATA:
2013

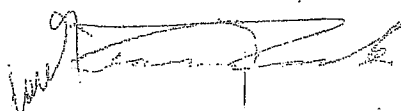
*[Signature]**[Signature]**[Signature]*

Multiplicat la 06.12.2013

CUPRINS

| | |
|---|----|
| CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE | 3 |
| 1.1 ROLUL R.L.U..... | 3 |
| 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII..... | 3 |
| 1.3 DOMENIU DE APLICARE | 4 |
| CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..... | 5 |
| 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT | 5 |
| 2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC..... | 5 |
| 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII | 5 |
| 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII | 5 |
| 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ..... | 6 |
| 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII | 6 |
| 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI | 6 |
| CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE..... | 7 |
| CAPITOLUL IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE PRESCRIPTII SPECIFICE..... | 7 |
| 4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI..... | 7 |
| 4.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 7 |
| 4.2.1 Utilizări admise | 7 |
| 4.2.2 Utilizări admise cu condiționări..... | 7 |
| 4.2.3 Utilizări interzise | 8 |
| 4.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR.... | 8 |
| 4.3.1 Caracteristici ale parcelor..... | 8 |
| 4.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament | 8 |
| - conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare. | 8 |
| 4.3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor | 8 |
| 4.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă..... | 8 |
| 4.3.5 Circulații și accese | 8 |
| 4.3.6 Staționarea autovehiculelor | 9 |
| 4.3.7 Înălțimea maximă admisă a clădirilor | 9 |
| 4.3.8 Aspectul exterior al clădirilor..... | 9 |
| 4.3.9 Condiții de echipare edilitare..... | 9 |
| 4.3.10 Spații libere și spații plantate | 9 |
| 4.3.11 Împrejmuiri | 9 |
| 4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | 10 |
| 4.4.1 POT - Procent de Ocupare a Terenului..... | 10 |
| 4.4.2 CUT - Coeficient de Utilizare a Terenului..... | 10 |
| CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..... | 10 |





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE.

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament aferent se asociază documentației grafice a "P.U.Z. - Planului Urbanistic Zonal Calea Plevnei nr. 159, Sector 1, București" și are ca scop, expilcarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Acestea se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie continuă așa cum este figurată în Planșa de Reglementări (Pl. Nr. 04.01 – Reglementări) care face parte integrantă din prezentul regulament.

Zona este delimitată la nivel urban astfel:

- la nord – Calea Plevnei;
- la sud – Splaiul Independenței;
- la vest – Pasajul Basarab.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza P.U.Z.-ului, prin care se propune realizarea unui parc tehnologic/comercial, din Calea Plevnei nr. 159, sector 6, București.

Astfel, R.L.U. este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile P.U.Z.-ului.

Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a lucrării de construire a parcului tehnologic/comercial.

Modificarea R.L.U.-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea legislației de la momentul respectiv.

Prin prezentul R.L.U. sunt detaliate permisiunile și restricțiile pentru terenul din Calea Plevnei nr. 159, sector 6, București, delimitate în piesele desenate ale prezentului P.U.Z.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării R.L.U.-ului aferent P.U.Z. stau Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, completat ulterior prin H.G.R. 490/2011, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată prin Legea 190/10.07.2013. Întreaga documentație de urbanism P.U.Z. este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cădru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, R.L.U.-ul este elaborat în conformitate cu actele legislative din domeniile conexe urbanismului, și anume:

- *Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", cu modificările și completările ulterioare (actualizată până la data de 2 mai 2013);*
- *Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 "privind fondul funciar" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);*
- *Legea nr. 33 din 27 mai 1994 "privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică" (republicată și actualizată);*

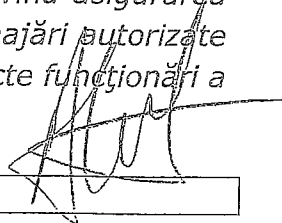
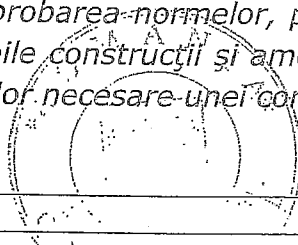
DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/08.10.2013
MIZAT SPRE NESCHEMARE



Multiplicat la 02.11.2013



- Legea nr. 7 din 13 martie 1996 "privind cadastrul imobiliar și a publicității imobiliare" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- Legea nr. 247 din 19 iulie 2005 "privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente" (republicată și actualizată până la data de 20 mai 2013);
- Legea nr. 137 din 29 decembrie 1995 "privind protecția mediului", abrogată și înlocuită de Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 (republicată și actualizată până la data de 21 iulie 2013);
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 "privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia" (republicată și actualizată și aplicabilă începând cu data de 1 octombrie 2011);
- H.G.R. nr. 490 din 9 iunie 2011 privind modificările la Hotărârea de Guvern nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 24 mai 2011);
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536 din 23 iunie 1997 "privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației" (republicată și actualizată);
- Codul Civil (republicat și actualizat);
- Ordonanța 43 din 28 august 1997 privind regimul drumurilor (republicată și actualizată aplicabilă începând cu data de 1 aprilie 2013);
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 "privind aprobarea Metodologiei de informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism" în baza căreia a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 136 din 30 august 2012 "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intra în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București";
- H.C.M.B. nr. 66 din 06 aprilie 2006 "privind aprobarea normelor, 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"

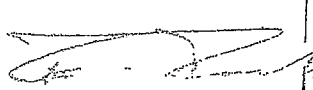


1.3 DOMENIU DE APLICARE

Prevederile cuprinse în prezentul R.L.U. se aplică pentru terenul delimitat și reglementat în P.U.Z.

R.L.U.-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.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT SPRE NESCIMBARE



Multiplicat în 06.12.2012

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

Amenajarea unui parc tehnologic/comercial se va realiza în baza autorizției de construire, ce se va obține conform prevederilor din prezentul P.U.Z.

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

Utilizarea funcțională a terenului este reprezentată grafic în P.U.Z. prin Planșa 03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională.

Autorizarea executării amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, materiale utilizate, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă (art. 3 din R.L.U.).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Soluția propusă de amenajare nu presupune tăierea arborilor existenți.

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

Operațiunile de construire și amenajare a viitorului obiectiv sunt supuse reglementărilor româneti, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

Atât în realizarea parcului tehnologic/comercial, cât și în exploatarea acestuia, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform proiectelor de implementare sau extindere a acestora, aprobate anterior, precum și conform prevederilor din prezentul P.U.Z. (conform aviz preordonare rețele).

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform R.L.U., Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

Accesele carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurări, mobilier urban, etc. Prescripțiile specifice cu privire la retragerile minime obligatorii sunt detaliate în prezentul RLU în Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.2 și 4.3.3.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi R.L.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale de importanță și destinație conform R.L.U.

REGULAMENT LOCAL
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT ȘI RE ÎNREGISTRAT

Multiplicat în 06.12.2012



Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. respectând H.C.G.M. 66/2006.
Prescripțiile specifice cu privire la modul în care se va realiza accesul pe parcelă sunt detaliate în prezentul RLU în Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.5 - Circulații și accese.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Dacă viitoarea investiție presupune devierea rețelelor rețelelor existente, acest lucru se va realiza conform studiilor de specialitate și a avizelor obținute.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform R.L.U.

Prescripțiile specifice cu privire la condițiile de echipare edilitară sunt detaliate în prezentul R.L.U. în Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.9 - Condiții de echipare edilitară.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime conform avizelor obținute - **Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.7**

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi-moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Prescripțiile specifice cu privire la profilul longitudinal, transversal, sistemul rutier, insulele de separare a fluxurilor de circulași insula centrală sunt detaliate în prezentul RLU în Cap. IV, Subcap. 4.3, Art. 4.3.1 - Caracteristici ale parcelelor.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara circulațiilor domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 - URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor din R.L.U.

Se va respecta H.C.M.B. 66/06.04/2006 "privind aprobarea normelor, 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."

Parcajele necesare ansamblului se vor asigura atât la sol (a se vedea Planșa Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, căi de comunicație și restricții tehnice) cât și prin parcare subterană amenajată la subsol.

Municipal An

DIRECȚIA UR...
 REGULAMENT LOCAL...
 31/08.10.2013





Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.L.U.

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace.

Prescripțiile specifice cu privire la spațiile verzi și împrejmuiri sunt detaliate în prezentul RLU în Cap. IV, Subcap. 4.3.5, Art. 4.3.10 și 4.3.11.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea terenului reglementat prin P.U.Z. este de parc tehnologic/comercial. Prescripțiile specifice pentru această zonă sunt prevăzute în continuare. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zonă și unitatea teritorială de referință (U.T.R.):
U.T.R. : M.C. - parc tehnologic/comercial - comerț, servicii, dotări și recreere.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE - PRESCRIPTII SPECIFICE

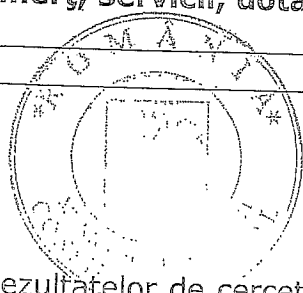
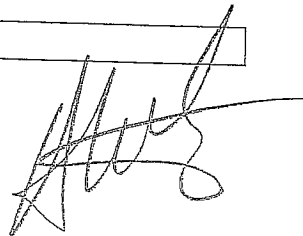
4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zonă și unitatea teritorială de referință (U.T.R.):
U.T.R. : M.C. -parc tehnologic/comercial - comerț, servicii, dotări și recreere.

4.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

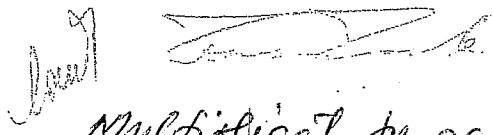
4.2.1 Utilizări admise

- activități de învățământ;
- activități de cercetare-dezvoltare;
- activități de transfer tehnologic;
- activități economice și de servicii ca urmare a rezultatelor de cercetare, consultanță și valorificare a cercetării și dezvoltării;
- activități de alimentație publică, mici restaurante cu deschidere la stradă, cafenele, și fast food-uri;
- activități de servicii de piață;
- activități de comercializare cu amanuntul de produse;
- activități economice și de servicii;
- supermagazine de suprafață medie sau mare de până la 2.500mp;
- hipermagazine de suprafață de peste 2.500 mp;
- spații verzi amenajate pentru recreere;

4.2.2 Utilizări admise cu condiționări

- cladirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program C de funcționare specific;



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT SPRE N.L.



Multiplicat în 06.12.2013

4.2.3 Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 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 apelor meteorice.

4.3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR**4.3.1 Caracteristici ale parcelelor**

- conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.

4.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.

4.3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor respecta o retragere minimă față de limitele laterale de proprietate de minim **10,00 metri**, conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare (U.04.01.);

- retragerea față de limita posterioară a terenului va fi de minim **7,50 metri** (la edificabilul conturat în partea de sud-vest a terenului) și de minim **13,00 metri** (la edificabilul conturat în partea sudică și de sud-est a terenului); conform planșei de Reglementări Urbanistice - vizată spre neschimbare;

- clădirile nu se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale;

- în cazul clădirilor comerciale se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

4.3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 10,00 metri - conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare.

4.3.5 Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere);

- se va asigura un acces carosabil în incintă printr-un pasaj (gang) dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 20,00 metri;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- se vor dispune circulațiile de incintă astfel încât să se poată realiza accesul în și din subsolurile propuse;

4.3.6 Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare pentru întregul necesar conform R.L.U., și corelat cu H.C.G.M.B. nr.66/2006; acestea vor fi repartizate atât la nivelul solului, cât și în subsolurile propuse; accesul în parcare subterană se vor realiza din străzile de incintă propuse.

4.3.7 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime este de maxim 3S+D+P-12E, iar înălțimea maximă 45,00 metri conform planșei de reglementări - vizată spre neschimbare.

4.3.8 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

4.3.9 Condiții de echipare edilitare

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în cadrul zonei;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- este recomandată racordarea burlanelor la canalizarea pluvială pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

4.3.10 Spații libere și spații plantate

- spațiul verde pe sol min. 20% și 10,00% terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi configurate astfel încât să aibe un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

4.3.11 Împrejmuiri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor prin garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

DIRECȚIA URBANISMI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1 P.O.T. - Procent de Ocupare a Terenului

P.O.T. maxim = 60,00 %

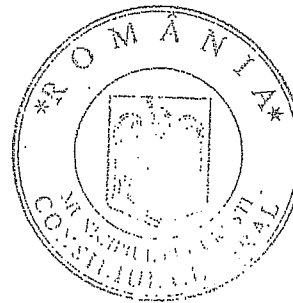
4.4.2 C.U.T. - Coeficient de Utilizare a Terenului

C.U.T. maxim = 4,00 mp. ADC / mp. Teren

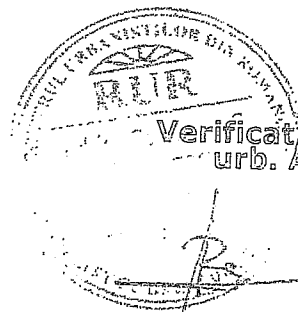
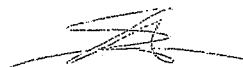


CAPITOLUL V - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona delimitată prin prezentul P.U.Z. formează o Unitate Teritorială de Referință. Aceasta reprezintă instrumentul operațional în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., fiind caracterizat prin omogenitate morfologică și funcțională. U.T.R.-ul delimitat și reglementat prin prezentul P.U.Z. este M.C.

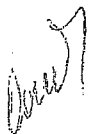
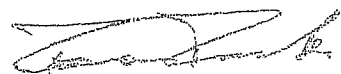


Întocmit,
urb. Alexandru STROIÎ



Verificat,
urb. Adrian RĂDULESCU

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/08.10.2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Multiplicat la 06.12.2013