



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

Anexa nr. 1 la HCGMB NR. 97/2019

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 35/28.11.2013
PUZ - STR. PROGRESULUI - STR. NUȚU ION, SECTOR 5

INIȚIATORI: SC VENTILATORUL REAL ESTATE SRL și SC UNIVERSAL ROYAL INVEST SRL
ELABORĂTOR: SC URBIS-90 -ATELIERUL DE URBANISM SRL
NR. ÎNREGISTRARE CERERE: REGISTRATURA P.M.B.- NR: 1192582/11.10.2013
SĂPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-80594,70 mp teren proprietate persoane juridice.
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 5 al Municipiului București.
PREVEDERI P.U.G. AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI:
Conform P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B nr. 247/20.12.2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012, amplasamentul ce face obiectul reglementării-urbanistice se încadrează în UTR "CB3" - polișor-urbani principală, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:
POTmax. = 70% posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri 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;
CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1095-N-19.12.2012 și nr. 101-N-31.01.2013 eliberate de Primăria Sectorului 5, București.
AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 10/15.04.2013.

- AVIZUL PRELIMINAR nr. 17/27.06.2013.
- ADRESA nr. 1230/SM/06.11.2013 EMISĂ DE DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI CULTURII.
- ADRESA nr. 624/2/DGDR/2013 EMISĂ DE DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE REGIONALĂ DIN CADRUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.
- ADRESA nr. 54797/2013 EMISĂ DE SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII.
- ADRESA nr. 4095011/2013 EMISĂ DE MINISTERUL AFACERILOR INTERNE.
- ADRESA nr. D4407/2013 EMISĂ DE MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.
- ADRESA nr. 100658/2013 EMISĂ DE SC METROUL SA.
- AVIZUL nr. 1171797/8428/2013 EMIS DE COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE - P.M.B.
- AVIZUL nr. 2116882/72013 EMIS DE COMISIA DE COORDONARE REȚELE EDILITARE - P.M.B.
- AVIZUL nr. 20109/626/2013 EMIS DE AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ.
- DECIZIA nr. 19/06.08.2013 EMISĂ DE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE.

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]
[Stamp: MUNICIPIUL BUCUREȘTI - PRIMĂRIA SECTORULUI 5]

Având în vedere fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriului și Urbanism - P.M.B. asupra reglementărilor și urbanistice propuse pentru valorificarea și dezvoltarea urbanistică a zonei respective.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILILOR ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

FUNCȚIUNI AVIZATE: complex multifuncțional : birouri, locuințe colective, comerț, dotări publice, grădiniță
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:
I.T.R. 1a: POT=70%, CUT=4,5 mpADC/mp teren; Rmaxh=2S+P+15E+Etehn - Hmax-56,00m.
I.T.R. 1b: POT=35%; CUT=2,8 mpADC/mp teren; Rmaxh=S+P+11E+Etehn - Hmax-44,00m.
I.T.R. 2: POT=40%; CUT=3,0 mpADC/mp teren; Rmaxh=2S+P+14E - Hmax-52,00m.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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 rețelilor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

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. (i), de documentații de amenajare teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

NOTĂ:
În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București. După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.
Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTEȘCU

Șef serviciu,
Urb. Ciobani, Oprescu Olivia Ana

Referent,
ing. Victor Manca

Multiplicat în 14.05.2014

Divizarea terenului in unitati teritoriale de referinta

UTR 1a

POTmax.= 70%

CUTmax.= 4,5

Hmax. = 2S+P+15+et.th.(56m)

UTR 1b

POTmax.= 35%

CUTmax.=2,8

Hmax.= S+P+11+et.th(44m)

UTR 2

POTmax.= 40%

CUTmax.=3

Hmax.= 2S+P+14+et.th.(52m)

Nota: Inaltimile maxime propuse sunt precizate in functie de cota terenului amenajat (rotuarul constructiei)

CONFIRMAT
CATEDRALA

scara

50 m

100m

URBIS '90

BIROUL DE URBANISM s.r.l.
1501/1991

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL
COMPLEX-MULTIFUNCTIONAL-
STR. PROGRESULUI
- STR. NUTU ION, SECT.5

PR.NR.
536/2012

i) Conf.dr.arh. Angelica STAN

TITLUL PLANSEI
REGLEMENTARI

SCARA
1/1000

ii) Conf.dr.arh. Angelica STAN

iii) Prof.Dr.Arh. Constantin ENACHE

DATA: XII.2012

PLANSĂ
4.0.

Multiplicat pe 14.05.2014

ANEXA NR. 2 la HCGMB NR. 971

Anexa nr. 3 la HCLNR NR. 97/2014

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

COMPLEX MULTIFUNCTIONAL

LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
STR. PROGRESULUI - STR. NUTU ION, SECT 5

BUCURESTI

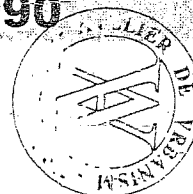
CONFORM CU
ORIGINALUL



PROIECTANT:

ATELIERUL DE URBANISM - URBIS '90

NO. PROIECT:
536 / 2012



FAZA DE PROIECTARE:

DOCUMENTATIE PENTRU AVIZ DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

DATA:
02.2013

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 38/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

COLECTIV DE ELABORARE

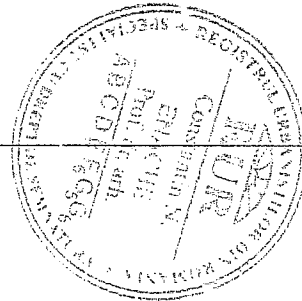
Intocmitel sef proiect
conf. dr. arh.

Angelica STAN



Verificat:
prof. dr. arh.

Constantin ENACHE



CONFORM CU
ORIGINALA



CONTINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

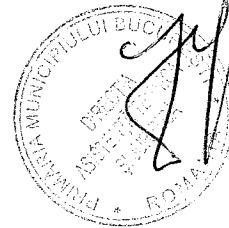
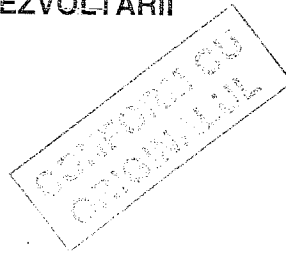
Cuprins

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul Planului Urbanistic-Zonal
 - Solicitări ale temei-program
 - Prevederi ale P.U.G. și alte documentații aprobate în zona studiată
- 1.3. Surse documentare
 - Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- Evoluția zonei
- Incadrarea în oraș
- Circulația
- Ocuparea terenurilor
- Fondul construit
- Regim juridic
- Echiparea edilitară
- Elemente peisagere-



3. CONCLUZII ALE ANALIZEI, PREMISE și PROPUNERI DE DEZVOLTARE

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENAȚE

PLANSA 1.

INCADRARE ÎN PUZ NOD INTERMODAL RAZOARE SCARA 1/2 000

PLANSA 2.

SINTEZA ANALIZEI SITUAȚIEI EXISTENTE - FUNCȚIUNI,
CIRCULAȚIE ȘI STAREA CONSTRUCȚIILOR SCARA 1/1000

PLANSA 3

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SCARA 1/1000

PLANSA 4.

PROPUNERI - REGLEMENTARI SCARA 1/1000

PLANSA 4.1.

PROPUNERI - POTEZA DE MOBILARE URBANISTICĂ SCARA 1/1000

PLANSA 5.

CIRCULAȚII SCARA 1/1000

Multiplicat în 14.05.2014

[Signatures]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35/2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

A.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

TITLUL LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL- LOGUINTE COLECTIVE SI
SERVICII COMPLEMENTARE "VENTILATORUL"
- STR. PROGRESULUI - STR. NUTU ION, SECTOR 5,
BUCURESTI

SEF PROIECT URBANISM: conf.dr. arh. Angelica STAN

INTOCMIT : conf.dr. arh. Angelica STAN

PROIECTANT GENERAL: ATELIERUL DE URBANISM - URBIS 90

DATA ELABORARII: 2013

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Solicitari ale temei-program

Zona supusa studiului prin prezenta documentatie reprezinta teritoriul in suprafata de **112841 mp** reprezentand o suma de terenuri aparținand unei foste zone industriale «Vulcan», actualmente partial dezafectata sau in curs de restructurare. Teritoriul este cuprins in Planul Urbanistic General in UTR CB3, ZONA CENTRALA CU ROL DE POL URBAN-PRINCIPAL, iar in PUZ -Nod Intermodal Razoare (aprobat cu HCGMB nr. 211/2008, documentatie in valabilitate la data intocmirii prezentului memoriu) in UTR CB3M-FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL.

Zona care urmeaza a fi reglementata prin prezentul PUZ este de **80594,7mp**.

In consens cu tema formulata de beneficiarii lucrării și respectand legislatia in vigoare, prin prezenta documentatie se urmareste reglementarea acestui areal din punct de vedere arhitectural-urbanistic, pe baza unui studiu de insertie și reglementare la nivel macrozonal, in vederea posibilitatii de construire cu maximul de eficienta și randament urban, la standingul capitalei.

Lucrarea este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare și a continutului -- cadru pentru planul urbanistic zonal" precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000, și a OG nr. 27/2008, pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Intenția de construire s-a orientat către un ansamblu multifuncțional, incluzând locuințe colective înalte în regim liber-pavilionar, birouri de standing ridicat, comerț de proximitate și servicii publice, într-o organizare care să respecte trasaturile sitului propriu-zis și ale contextului său urban, profitând totodată de capacitățile infrastructurale existente și de poziția în cadrul Nodului Intermodal în curs de configurare spațială.

• Obiectivele P.U.Z.

Pentru atingerea telului anunțat anterior, obiectivele centrale ale documentației s-au orientat către :

1. valorificarea potențialului imobiliar existent, concomitent cu ameliorarea disfuncționalităților semnalate la nivelul cadrului construit și al relațiilor de vecinătate
2. asigurarea unei mai bune și eficiente accesibilități a terenului, în vederea integrării lui în circuitul urban
3. asigurarea unei imagini urbane corespunzătoare poziției sitului în cadrul macrozonei și a orașului, în relație cu relieful terenului
4. asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung, pe principiile dezvoltării durabile prin opțiunea pentru: mixitate funcțională, activități nepoluante, alocarea spațiilor plantate, grija pentru aspectele sociale

• PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z.-NOD INTERMODAL RAZOARE

Atât în P.U.G. cât și în P.U.Z.- NOD INTERMODAL RAZOARE, încadrarea zonei este în CB3 (CB3M)-POL URBAN PRINCIPAL - care prevede următoarele:

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB3 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru-media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partii special pentru profesii liberale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

Muthăciot în 14.05.2014

[Handwritten signatures and stamps]

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt recomanda lotizari cu parcele de minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea clădirilor publice va fi de 10.0 metri.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

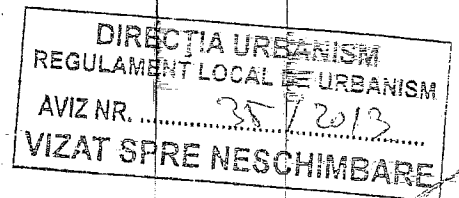
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei.
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării preș gului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pioniți zăbreți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

- spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

-spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80 % cu clădiri cu maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 5 mp.ADC/mp.teren

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
- DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL- NOD INTERMODAL RAZOARE
- RIDICAREA TOPOGRAFICĂ TEREN VENTILATORUL, TEREN UNIVERSAL ROYAL INVEST, TEREN TITANMAR
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CĂTRE PROIECTANT
- INFORMAȚII GOOGLE-EARTH, WIKIMAPIA
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000, SCARA 1/500 anexe la Certificatele de Urbanism ale terenurilor din limita PUZ
- DATE CONTINUTE ÎN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme românești și europene) PRIVIND GRADUL DE DOTARE A CARTIERELOR
- STUDIUL GEOTEHNIC C.L. AL MUN. BUCUREȘTI – OFICIUL DE CADASTRU
- STRATEGIA DE DEZVOLTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC DE SUPRAFAȚĂ DIN BUCUREȘTI PÂNĂ ÎN 2000 ȘI ÎN PERSPECTIVĂ PÂNĂ ÎN 2010 (H. 180/1997 A C.G. AL M.B.)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Teritoriul studiat este situat în zona de sud-vest a Capitalei, într-o zonă aflată în proces de reconfigurare spațială, ca urmare a necesității constituirii unui pol intermodal și de activități mixte cu caracter de centralitate, corelat poziției lui, adiacent inelului principal de circulație al Capitalei (Stefan cel Mare- Mihai Bravu- Vacaresti- Progresului -Titulescu) .

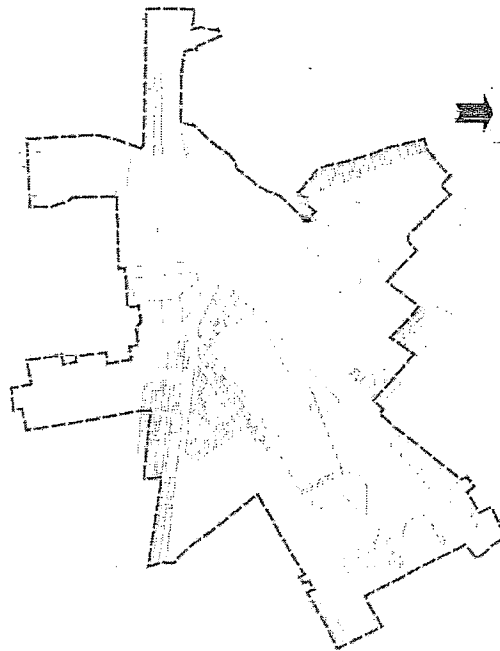
Necesitățile de restructurare a zonei provin din câteva direcții considerate prioritare:

- sub **aspect funcțional**- se remarcă o trecere de la activități productive/ depozitare, la locuire și activități conexe; terenuri aparținând fostelor industrii situate odinioară la periferia orașului, odată cu creșterea acestuia, devin părți interioare ale organismului urban, necesitând însă ample operațiuni de re-integrare. Cum locuirea este cea care da cel mai intens măsură viabilității unui teritoriu, cum necesarul de locuințe în oraș este încă mare, cumulat cu mișcările pieței imobiliare (pret al terenurilor, cerere crescută pentru această zonă), vocația terenurilor aflate în această situație devine evidentă: ele devin atractive

pentru un tip de locuire diferit atat de locuinta pe lot. specifica mai mult zonelor periferice, cat si de blocul de locuinte colective de factura functionalista. Pentru puncte strategice cum este aceasta locatie, mixitatea functionala este cea mai profitabila solutie, atat pentru investitor, cat si pentru oras.

- **sub aspect spatial – configurativ si al morfologiei urbane**, aceste zone ex-industriale, se prezinta ca discontinuitati importante la nivelul structurii urbane, dezagrabite ca prezenta la nivelul perceptiei si greu de gestionat in termeni de scara. Textura urbana caracteristica orasului prezinta in aceste arii o rupere a densitatii si a scarii arhitecturale, o diluare a intensitatii cadrului constituit: raportul intre spatiile construite, cele destinate circulatiilor si cele libere se inverseaza fa a de ceea ce se petrece la numai cateva zeci de metri in vecinatate. Dificultatile de re-aducere la scara orasului a acestor teritorii provine si din natura diferita a parcelarului- avand de-a face cu suprafete mari si lipsa acelei fragmentari specifice zonelor urbane constituite si active.

- **sub aspect social**, zona in cauza devine o parte segregata de rest, functionand dupa alte legi decat cele ale orasului, se enclavizeaza, generand disfunctii la nivelul orasului, incomodand intr-o masura considerabila viata comunitatilor din vecinatate.



Disproportii mari la nivelul fragmentarii terenului in diferitele subzone din cadrul zonei "Razoare"



CONFORM
CRIBULUI

2.2. INCADRARE IN ORAS

Zona studiata se situeaza in insula urbana delimitata astfel:

La nord: intersectie str. Progresului cu prelungirea Str. Dr. Taberei
La est: str. Progresului

La sud: intersecție str. Nutu Ion și str. Lt.col.Ion Marinescu + zona ex-industrială

La vest/sud-vest: str. Nutu Ion

CONFORM CU
ORIGINALUL

2.3. CIRCULAȚIA

Din punctul de vedere al circulației, zona Razoare este, în prezent, în opinia tuturor, una dintre cele mai critice zone, necesitând intervenții prioritare. Multe din aspectele negative și posibil de soluționate au fost abordate prin documentația anterioară Nod Intermodal Razoare.

Problematica circulației la nivel zonal comportă câteva aspecte majore:

1. necesitatea re-teserii trasei stradale urbane și deschiderea unor puncte de legătură în vederea integrării noilor zone funcționale orasului
2. circulația pietonală care, odată cu dezvoltarea noilor ansambluri, capătă un rol mai important, în sensul asigurării unor trasee exterioare și interioare amplasamentului, orientate către principalele puncte de interes.
3. ierarhizarea corespunzătoare a tuturor arterelor incidente zonei PUZ, astfel încât să se asigure conectivitatea și fluiditatea circulației auto în acest perimetru
4. Prevalența, pe cât posibil, în interiorul zonelor de locuințe, a circulațiilor cu automobilitate redusă/ ocazional carosabile, pentru un climat mai sănătos și o calitate sporită a locuirii.

Zona se află în vecinătatea unor artere carosabile importante la nivel orășenesc – Str. Progresului cu carosabil în prezent de 14m și cu linie dublă de tramvai, Str. Dr. Taberei, cu carosabil de 12m, care se va continua către nord-est, pentru a prelua în subteran linia de metrou Universitate-Dr. Taberei și pasaj carosabil subteran (în perspectivă).

Alte probleme legate de circulația din vecinătatea amplasamentului sunt:

- starea proastă
- capacitățile reduse de transport în comun și relațiile defectuoase cu centrul orasului
- lipsa de continuitate și conectivitate între artere colectoare/distribuitoare de mare flux auto
- lipsa locurilor de parcare aferente funcțiilor adiacente și parcare dezorganizată
- lipsa circulațiilor pietonale organizate în relație cu spații plantate publice.

Noile dezvoltări arhitectural-urbanistice și infrastructurale care se anunță în zona NODULUI INTERMODAL RAZOARE impun cu necesitate și re-gândirea funcțională și

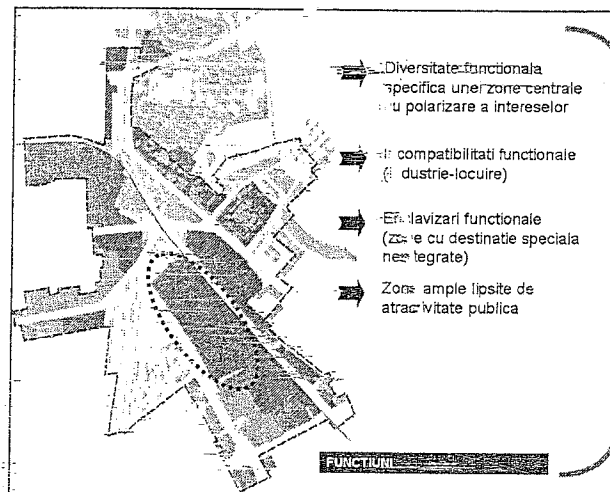
DIRECȚIA URBANISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
 AVIZ NR. 35/2013
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

spatiala a fostelor incinte industriale, pozitia si rezerva de teren pe care le detin facandu-le atractive pentru investitori.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR, FUNCTIUNI, FOND CONSTRUIT

Zona este ocupata cu constructii de factura industriala –foste ateliere, magazii, instalatii de marfa, ~~partial~~ convertite in ultimii ani in spatii pentru desfacere marfa, spatii de vanzare en gros si spatii pentru birouri aferente comerului respectiv. Toate aceste constructii nu au o valoare arhitecturala, ambientala sau istorica, se afla in stare fizica precara si sunt demolabile. Astfel, starea de functionalitate prezenta pe teren este slaba, iar acest lucru tinde sa afecteze si vecinatatile, valoarea imobiliara din zonele adiacente scazand in consecinta. O exceptie de la aceasta situatie o face terenul « Calor » cu o activitate profitabila, aducand inesa un minim beneficiu de imagine zonei.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenurilor, atat siul cu istoria lui, cat si vecinatatile sitului ofera o diversitate de ocupari: de la regimul locuintelor cuplate, cu procentede ocupare mari, dar inaltimi mici, la regimul locuintelor colective in sistem "placare", cu procente de ocupare mici, dar inaltimi mari, la cel al zonelor pavilionare de tipul Academiei Militare si a zonelor Srl (cu mult spatiu plantat in incinte) si pana la ocuparea relativ mare a fostelor situri industriale, generata exclusiv de logica acelor activitati.



Stamp: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TR. PROGRESULUI - STR. MUTUION, SECTOR 5, BUCURESTI
 Signature: [Handwritten signature]
 Stamp: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TR. PROGRESULUI - STR. MUTUION, SECTOR 5, BUCURESTI

2.5. CADRU SPATIAL - CONFIGURATIV

Situl in sine este deosebit de valoros din punctul de vedere al vizibilitatii si perspectivelor; forma compacta a terenului precum si geometria lineara a arterelor care il delimiteaza oferind din diverse puncte posibilitati interesante de scenografiere a imaginii urbane.

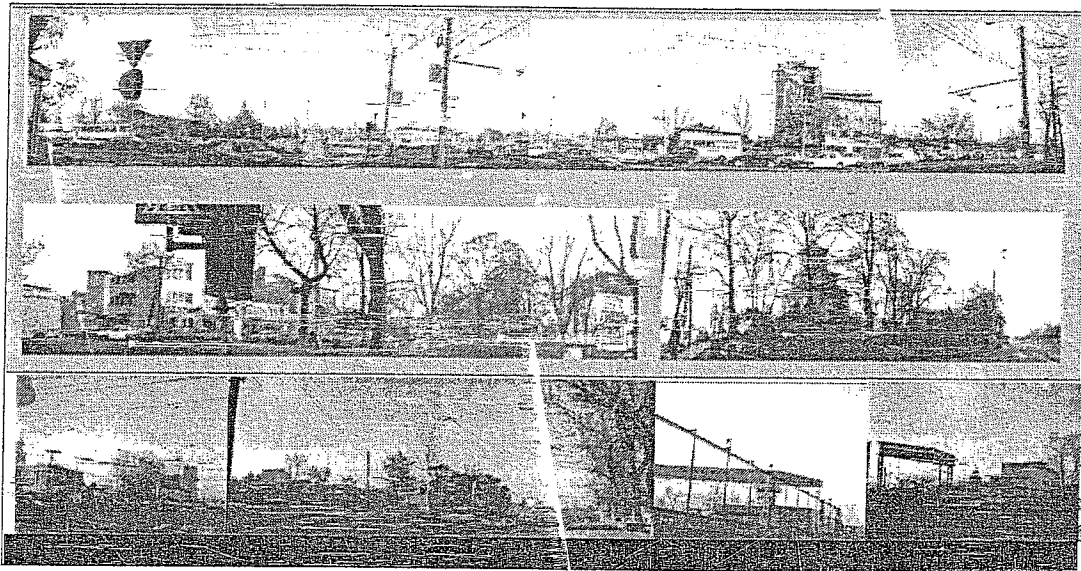
Multiplicat pe 14.05.2014

Signature: [Handwritten signature]
 Stamp: COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - TR. PROGRESULUI - STR. MUTUION, SECTOR 5, BUCURESTI
 Page number: 15

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Atat dinspre sud-est, in culoarul de vizibilitate amplu al Str. Progresului, cat si din partea nordica, dinspre Academia Militara, terenul "Ventilatorul" este expus in mod profitabil, mai ales cu partea sa superioara topografic, care se recomanda pentru un capat de perspectiva privind dinspre nord. Partea de teren care se afla la o cota inferioara (diferenta de aprox. 6-7m) se configureaza in prezent ca un spatiu introvertit, captat in interior si protejat de limitele inaltate, plantate, iar acest lucru ii confera o specificitate deosebita in context. Totodata, terenul este amplu expus pe culoarul str. Nutu Ion si acatuieste pe o lungime de cca. 300m front la aceasta strada, un front in prezent ne-articulat.

Terenul "Universal Royal Invest" este de asemenea foarte important pentru configurarea spatiala a strazi. Nutu Ion si a intersectiei acesteia cu str. Lt.col. Ion Marinescu, beneficiind de o perspectiva ferm condusa si recomandandu-se pentru cap de perspectiva si accent puternic pe tronsonul str. Progresului - str. Mihail Sebastian, artere de mare capacitate si gabarit.



COMISIA DE
COORDONARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

[Handwritten signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

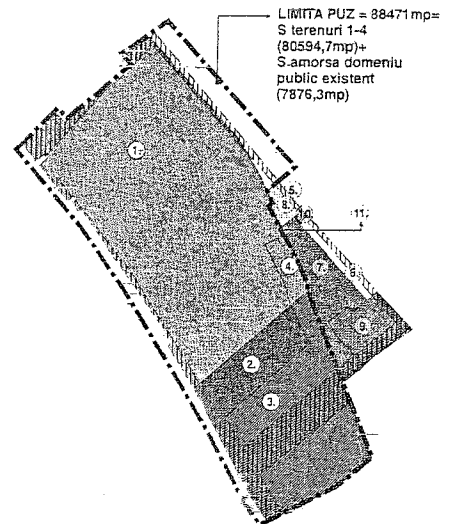
Multiplicat pe 44.05.2014

[Handwritten signature]

2.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul in suprafata de 80594,7 mp este domeniul privat al persoanelor fizice - juridice. Terenul care face obiectul PUZ se compune din:

1. teren "Ventilatorul", S=53167,9 mp
2. teren "Universal Royal Invest"- lot 2, S=6000 mp
3. teren "UniversalRoyalInvest"- lot , S=20023 mp
4. teren "Universalcoop", S=1403,8 mp



2.6. REȚELE EDILITARE

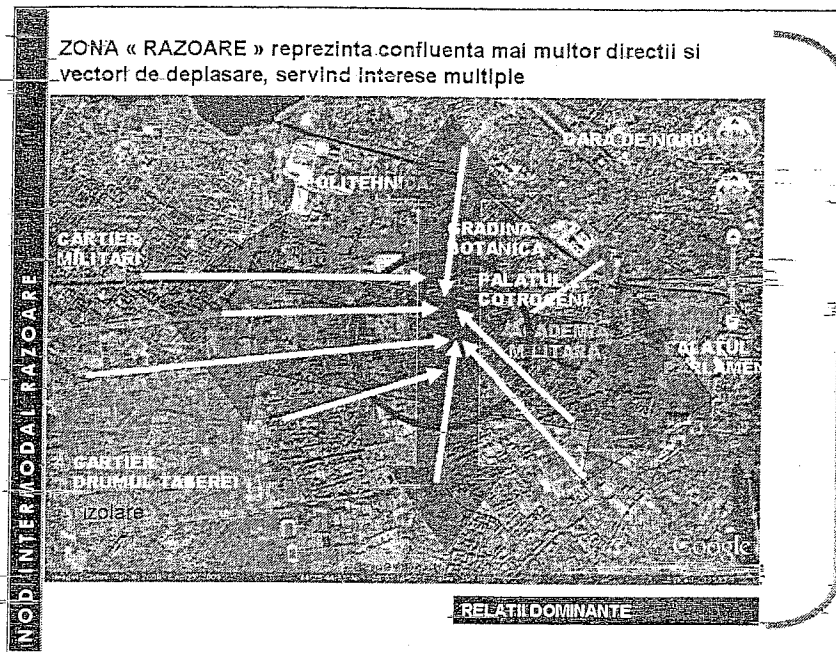
Echiparea edilitara este reprezentata de o gama larga de rețele fara ca vreuna din ele sa afecteze in sa terenul, un avantaj important al amplasamentului.

Tipurile de rețele subterane si supraterane, precum si pozitia traseelor si a restrictiilor ce se impun, sunt continute in avizele obtinute de la detinatorii de utilitati din zona PUZ, iar coordonarea lor va fi reprezentata prin Planul de Precoordonare rețele edilitare aferent prezentului PUZ, conform legislatiei in vigoare.

3. CONCLUZIILE ANALIZEI SI PREMISE DE DEZVOLTARE

Terenul se constituie ca un sit cu potential important de dezvoltare si de reconversie functionala, dat fiind avantajele pe care le are:

- pozitie foarte buna in raport cu cadrul urban reprezentativ
- accesibilitate buna, posibil de ameliorat
- vizibilitate si calitati scenice incontestabile.
- vecinatati constituite, unele cu valoare arhitectural-urbanistica
- vecinatati in curs de constituire la un standing ridicat, accente spatiale.
- lipsa servitutilor majore induse de utilitati sau litigii juridice
- nivelului ridicat de asteptare publica pentru procesele de re-inserare urbanistica a fostelor zone industriale



Totodată, terenul are o serie de **probleme** sesizabile la:

nivel administrativ – lipsa, în prezent, a unui cadru normativ chiar cu privire la zonele de acest tip

nivel functional – dificultăți în configurarea mixității funcționale datorită parcelarului de factură industrială, amplu fragmentat

nivel spațial – enclavizarea, lipsa de comunicare cu spațiile limitrofe.

nivel social – scăderea calității sociale indusă de precaritatea activităților și a calității spațiilor de pe sit și în vecinătăți


nivel peisager – cadru destructurat, poluare, ambianță negativă

Intervențiile preconizate în sensul prezentei documentații sunt:

- re-funcționalizarea zonei, inserarea unor funcțiuni atractive și utile, cu reprezentativitate în concordanță cu poziția sitului în oraș
- re-facerea tramei stradale
- ameliorarea cadrului ambiental – tratament peisager asupra limitelor și circulațiilor
- sporirea calității serviciilor publice și a amenajărilor
- creșterea atractivității și accesibilității sitului în cadrul / la nivelul orașului

Configurarea de pol a sitului care face obiectul prezentei documentații se datorează necesității ca, în zona sud-vestică a Bucureștiului, în arealul de confluență a mai multor artere de mari capacități, în consecință prezentei inelului principal de circulație, să se configureze o dezvoltare spațială corespunzătoare acestor capacități. Polul are caracterul unei zone cu puternică mixitate, din care însă este important să nu lipsească locuințele, astfel încât atât scara cart și viața zonei să –și păstreze valoarea umană și atractivă publicului larg.

RAZOARE: INTERMODALITATE – CENTRALITATE



„Siturile care facilitează corespondența, devin momente importante în interacțiunea socială dintre utilizatori și, în același timp, spațiu potențial de înăunire și astfel se transformă din spațiu/timp al dezintegrării, în spațiu/ timp al integrării – în viața socială și în mobilitatea orașului”.

PREDIT (Programme de Recherche et d'Innovation dans les Transports Terrestres)

CONSTITUIREA INTERMODALITĂȚII CA SUPOORT AL CREĂRII UNUI POL URBAN

STRATEGIA DE INTERVENȚIE

Stampa circulară a Municipality of Bucharest and a handwritten signature.

Propunerile s-au orientat către direcțiile de intervenție anunțate anterior, urmărind:

la nivel funcțional - o mixitate convenabilă de funcțiuni și activități (comert, locuire, birouri, servicii) și distribuția lor în așa fel încât zona să capete viață

la nivel spațial – o volumetrie pregnantă în zona capetelor de perspectivă care se configurează prin poziția arterelor majore și a reliefului zonei

la nivel peisagistic - o preluare către interiorul ansamblului a spațiului plantat în cadrul terenului “Ventilatorul”, respectând caracterul introvertit al acestuia.

B.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

**“P.U.Z. - COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII COMPLEMENTARE
STR. PROGRESULUI- STR. NUTU ION,
SECT.5, BUCURESTI”**

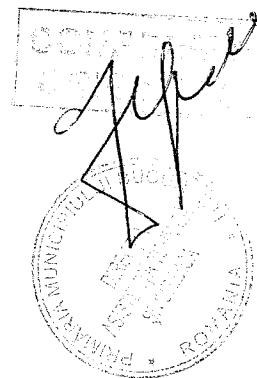
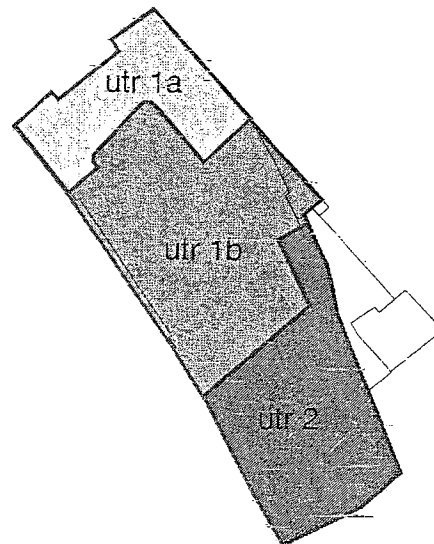
DOMENIU SI CONDITII DE APLICARE

Conform “PUZ Nod Intermodal Razoare”, acest teren este deja încadrat în zona de tipul CB3, care, conform PUG definește: ZONELE SITUATE ÎN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ SUPRAMUNICIPALĂ ȘI MUNICIPALĂ –subzona-poliilor urbani principali.

De asemenea, conform aceluiași PUZ (care a avut ca obiectiv principal definirea circulațiilor în Nodul intermodal Razoare și mai puțin detalierea spațial – funcțională), acest UTR este recomandat pentru a se reglementa printr-un PUZ dedicat, cu ilustrare de arhitectură.

Zona reglementată este cea cuprinsă între str. Progresului, Str. Nutu Ion, artera propusă 1 (prelungirea str. Dr. Taberei)- cf. Plansei nr. 5. – Reglementări.

DIVIZIUNEA ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



Zona se compune din **3** unități teritoriale de referință (UTR 1a, 1b, 2) definite pe baza următoarelor criterii:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări
- regimul de construire (continuu, discontinuu);
- tipul de proprietate asupra terenului
- înălțimea maximă admisă

Cele 3 UTR sunt definite în continuare astfel:

- **UTR 1a (terenul „Ventilatorului”): ansamblu multifuncțional/locuințe și birouri- sistem de construire continuu**

- UTR 1b (terenul „Ventilatorul”): ansamblu locuințe colective - sistem de construire alveolar
- UTR 2 (terenuri Universal Royal Invest): ansamblu mixt de birouri și locuințe, dotări comerciale și servicii de proximitate

PREVEDERI PENTRU ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1a+b, UTR 2

locuințe cu partiu obișnuit;

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- învățământ prescolar, primar și/sau gimnazial.
- birouri - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- comerț-en-detail
- servicii publice de proximitate
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite)
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă;
- activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, învățământ superior și de formare continuă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1a+b, UTR 2

- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1a+b, UTR 2

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- curățării chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto
- stații de betoane;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b,

- min. 24 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Nutu Ion (sau min. 32 m fata de axul strazii)
- min. 16m fata de aliniamentul parcelei catre nord (artera propusa prin PUZ anterior)
- min. 16 m fata de aliniamentul initial al parcelei catre str. Progresului (sau min. 34 m fata de axul strazii)

UTR 2

- min. 8,5 m fata de aliniamentul initial al parcelelor catre str. Nutu Ion

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a+b- intre corpurile de locuinte colective- min.26 m

UTR 2- min.3m pentru H<10m, min.7m pentru H = 10-25m, min 12m pentru H> 30m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform cu prevederile continute in **plansa nr.5- Reglementari** - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se propun doua artere carosabile de categ.III:

Artera carosabila 1- conform PUZ Nod intermodal Razoare, carosabil 14m

Artera carosabila 2- conform PUZ Nod intermodal Razoare in prelungirea strazii Lt.Col.Ion Marinescu pe directia vest-est, va respecta profilul stabilit in **plansa nr. 5 de Reglementari**, carosabil 14 m cu spatiu verde median.

In interiorul zonelor functionale sunt prevazute artere locale de deservire, astfel:

UTR 1a+b - artera locala cu latime carosabil min.7m pe directia nord-sud, cu accese carosabile min.5,5 m in spatiile subterane pentru parcajele locuintelor colective

UTR 2- artera locala de acces in parcaj (min.5,5 m latime carosabil)

PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - "TR. PROGRESULUI- STR. NUTU ION, SECTOR 5, BUCURESTI

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/13.04.2006 și normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform plansei de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

UTR 1a - Hmax - 2S+P+15+et.th. (56m)

UTR 1b - Hmax - 2S+P+11+et.th (44m)

UTR 2 - Hmax = 2S+P+14+et.th.(52m)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri), cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta planșa de Reglementari - vizata spre neschimbare, care face parte integranta din prezentul Regulament.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35 / 2013
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT*)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max. = 70%

UTR 1b – POT max. = 35%

UTR 2 – POT max. = 40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – CUT max. = 4,5

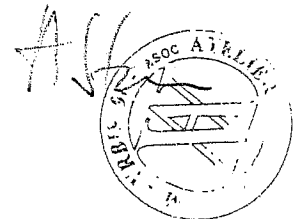
UTR 1b – CUT max. = 2,8

UTR 2 – CUT max. = 3

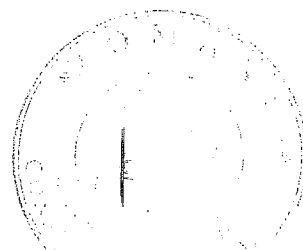
* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran



Intocmit: arh. Angelica STAN



CONFORM CU
ORIGINALUL



- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlianelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

Conformarea de ansamblu a structurii spațiilor plantate va respecta ~~plansa de~~ **Reglementa** ~~ri~~ - vizata spre neschimbare, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți - având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul proiectului sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1a – POT max.= 70%

UTR 1b – POT max.= 35%

UTR 2 – POT max. =40%

* In POT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Detaliat, pe fiecare UTR component:

UTR 1b – CUT max = 4,5

UTR 1b – CUT max = 2,8

UTR 2 – CUT max = 3

* In CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran