

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

*Avea ur. 16 HCGMB
ur. 207/2017*

Ca urmare a cererii adresate de SC FORUM 105 ARHITECTURA SRL – Arh. Daniel JITARU (RUR D,E), cu sediul în București, Sector 6, Strada Istriei Nr.4, Bloc 21E, apart. 52, reprezentant al inițiatorilor, înregistrată cu nr. 1359314 din 14.09.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFIRMARE
CU ORIGINALUL

AVIZ

NR. *28* / *13.07*.2016

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI-MĂGURELE NR.53, SECTOR 5, BUCUREȘTI

Terenul care face obiectul PUZ:

- Teren în suprafață totală de 15.400,00mp (15.398mp din măsurători cadastrale), proprietate privată persoană juridică.

INIȚIATOR: SC VILLA ITALICA SRL

PROIECTANT: SC FORUM 105 ARHITECTURA SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. Daniel JITARU (RUR D,E)

AMPLASAMENT / DELIMITARE / SUPRAFAȚĂ PUZ: Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 5, fiind delimitat conform planului de Reglementări anexă, vizat spre neschimbare, astfel: nord – proprietăți adiacente / sud – Stradă propusă prin PUZ – proprietăți adiacente/ est – drum propus prin „PUZ - Șoseaua București-Măgurele Nr.51,53,53A,53C,53D”, aprobat prin HCGMB Nr.302/12.10.2007/ vest – Șoseaua București-Măgurele.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform PUG-MB și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobată cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB Nr.324/2010, HCGMB Nr.241/2011 și cu valabilitatea prelungită prin HCGMB 232/2012, amplasamentul este cuprins în subzona funcțională L1c – subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E, în noi extinderi sau enclave neconstruite.

Indicatori urbanistici L1c:

- P.O.T.maxim = 45%,
- C.U.T. maxim = pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren / CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+2E
- H maxim admis – 10,00m

Regim de construire: continuu / discontinuu

Funcțiune predominantă: locuire individuală / colectivă – funcțiuni complementare locuirii

Retrageri obligatorii față de limitele parcelei: minim 5,00m.

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 701
<http://www.pmb.ro>



19 3

PREVEDERI PUZ – RLU PROPUSE:

U.T.R. AVIZAT: ANSAMBLU REZIDENȚIAL
REGIM DE CONSTRUIRE: DISCONTINUU / IMOBILE LOCUIRE COLECTIVĂ P+3E / 4 retras

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: LOCUIRE COLECTIVĂ / SERVICII /
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII

RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT: 5,00m

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

- P.O.T.max = 45%;
- C.U.T.max = 1,56 mp ADC/mp teren;
- R.H.max = P+3E / 4 retras ; H maxim – 15,00m

CONFORM
CU ORIGINALUL



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

CIRCULAȚII ȘI 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. Suprafața arterelor majore de circulație propuse pe teritoriul amplasamentului PUZ va fi cedată domeniului public al Municipiului București.

Accesul carosabil se va realiza din Soseaua București - Magurele, conform avizului de circulație Nr. 616 / 2078 / 04.04.2016, emis de serviciul specializat din cadrul PMB.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: conform avizului de specialitate – Coordonare Rețele Edilitare / PMB Nr.1419715 / 13.05.2016

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism – CTATU – Nr.12/2015 din data de 16.09.2015 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

CONDIȚII PRIVIND REGIMUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUIRE:

Autorizațiile de construire emise pe teritoriul reglementat prin PUZ – SOSEAUA BUCUREȘTI – MAGURELE NR.53 / SECTOR 5, vor respecta prevederile PUZ menționat.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planul de reglementări anexă, vizat 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 Certificatelor de Urbanism Nr.21B din 14.01.2015 (cu valabilitate prelungită) emis de Primăria Sectorului 5, București.

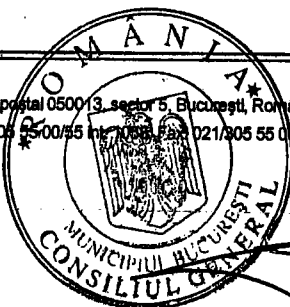
ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD



Expert,
arh. Cristina Ciser
4 exemplare / 01.07.2016

Șef serviciu,
arh. Stelian Constantinescu

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, cod postal 060013, sector 5, București, România
Tel.: 021/305 55 05; Tel. centrală: 021/305 55 00/55 int. 1058
<http://www.pmb.ro>



ZONA COMERT ADICENTA FUNCTIONEA LOCUIRE/ SORT
 TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR
 ZONA VERDE CU ROL DE RELAXARE
 ZONA VERDE ADIACENT LOCUIRE

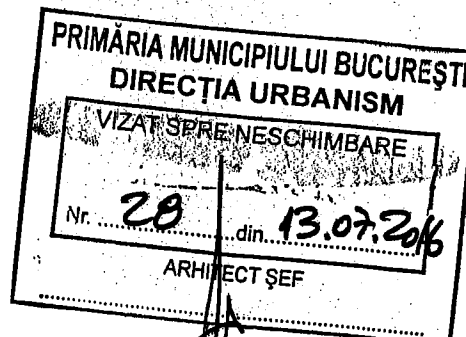
CIRCULATII

CIRCULATII CAROSABILE
 CIRCULATII PIETONALE
 LOCURI PARCARE
 PARCARE SUBTERANA
 CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
 AX CAROSABIL EXISTENT SI MENTINUT
 AX CAROSABIL PROPUIS

P.O.T.: 40% Sconstruita: 4619.1
 C.U.T.: 1.56 Sdesfasurata: 15397
 H: 15 m Nr. locuri parcare: 260
 RH maxim : S+P+4E+M (subteran 180 locuri)

Alexa ur. 26
 HCBMB 207/2017

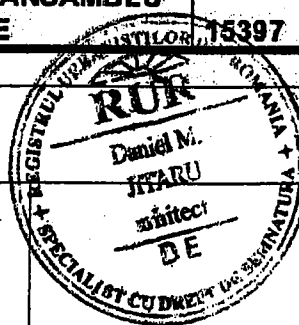
CONFORM
 CU ORIGINALUL



NR.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUIS	
		S mp	%	S mp	%
1	ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0	0	5579	39.7
2	ZONA COMERT ADIACENT LOCUIRE	0	0	580	0.3
3	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, din care:	0	0	4618	30
	SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT - AGREMENT (TEREN SPORT)	0	0	760	0.4
	SPATII VERZI ADIACENT LOCUIRE	0	0	3858	29.6
4	ZONA CIRCULATII RUTIERE, din care:	0	0	4620	30
	CAI DE COMUNICATII RUTIERA (STRAZI, ALEI CAROSABILE)	0	0	2772	60
	PARCAJE SI PLATFORME	0	0	1848	40
TOTAL INTRAVILAN ZONA PUZ - ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE		15397	100	15397	100



S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L.
 TEL 0723265338, 0724798757
 J40/19211/2007
 Cont IBAN: RO94BTRL04301202G92648XX



PUZ- Plan Urbanistic Zonal
 Soseaua Bucuresti Magurele nr. 53
 BENEFICIAR: S.C. VILLA ITALICA S.R.L.

INTOCMIT	Urb. Alexandra Anton
SEF PROIECT	Arh. Catalin Andrei
COORDONATOR	Arh. Daniel Jitaru

REGLEMENTARI
 URBANISTICE

CONTRACT
 10

mai 2016

SCARA
 1/500

U05

PREZENTA PLANSĂ CONSTITUIE PROPRIETATEA INTELECTUALA A S.C.FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L. UTILIZAREA EI LA ALTA LUCRARE DECAT CEA PENTRU CARE A FOST EMISA CONSTITUE O INCALCARE A LEGII DREPTURILOR DE AUTOR. REPRODUCEREA ESTE INTERZISA!

80.50
 80.68
 78.56
 80.09
 80.10
 79.98
 80.87
 79.76

Z

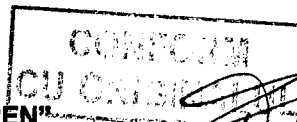
20
 5

Auexa ul. 3
lc HCGMB 207/2011

Proiect nr. /2015

PUZ – ȘOSEAUA BUCUREȘTI – MAGURELE NR.53 / SECTOR 5 / BUCUREȘTI

CONSTRUIRE IMOBILE S+P+3E+4R, IMPREJMUIRE TEREN"



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

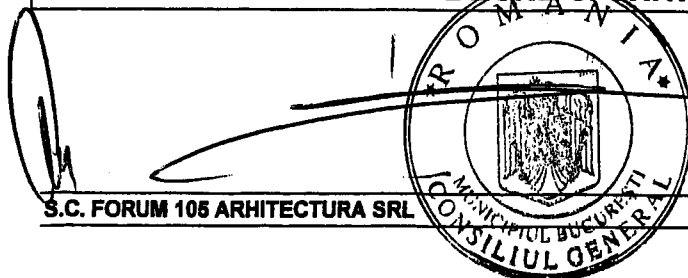
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul aferent **PUZ-"CONSTRUIRE IMOBILE S+P+3E+4R, IMPREJMUIRE TEREN"ȘOS. BUCUREȘTI-MĂGURELE, NR. 53, BUCUREȘTI**
- Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.
- Prezentul Regulamentul local de urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare în scopul implementării PUZ -**ȘOS. BUCUREȘTI-MĂGURELE, NR. 53 / BUCUREȘTI.**
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu partea grafică a Planului Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajării teritoriului și urbanismului.
- Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

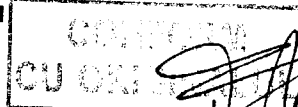
1.2 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr:269/2000 și prelungit cu HCGMB nr. 3245/2010, nr.241/2011, 232/2012. prin prevederile PUG – MB mentionat, amplasamentul se încadrează în subzona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/13.07.2016
IZAT SPRE NESCHIMBARE



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la încadrarea amplasamentului în Unitatea / unitatile Teritoriale de Referință conform PUG – MB sau altor documentații PUZ modificatoare avizate în zona de studiu. Amplasamentul în discuție se încadrează în UTR L3a- subzona locuințelor colective cu regim înălțime de S+P+3E+4R/S+P+4E+M niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

UTILIZARE FUNCTIONALA / conform L3a

UTILIZARI ADMISE:

- Locuințe colective cu regim înălțime de S+P+3E+4R/S+P+4E+M
- Dotări tip comerț/ servicii (cabinet medical, grădiniță, etc) la parterul blocului conform planșa PUZ nr. U04. Reglementări urbanistice.
- Amenajări tip servicii/comerț pentru zona de sport.
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Se admite un etaj retras față de regimul de înălțime maxim admis, cu condiția ca acesta să se înscrie cu suprafața în maxim 60% din aria nivelului curent.

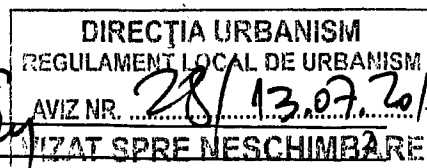
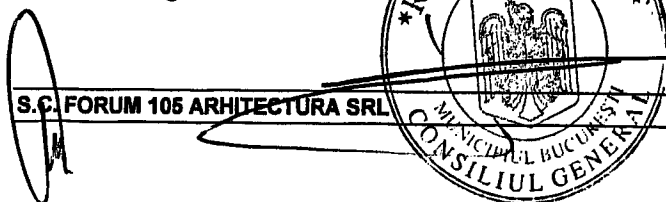
UTILIZARI INTERZISE:

- 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;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

- Teren intravilan aflat în teritoriul administrativ al Sectorului 5, în suprafața de **15.400,00mp**, conform regimului juridic înscris în Certificatul de Urbanism Nr. 21 – B din 14.01.2015, emis de Primăria Sectorului 5 / București.
- Amplasamentul se desfășoară adiacent la arterele de circulație Soseaua București-Magurele și Strada Gridu, de interes local. Accesul principal în aria rezidențială propusă se va realiza din Strada Gridu, iar spre Soseaua București-Magurele se propune prin PUZ un **pol de interes local / funcțiune publică la parter / comerț – servicii**, realizat volumetric prin retragerea clădirilor propuse de la aliniamentul Soselei București-Magurele cu **minim 10,00m**. Zona de interes este acompaniată de un accent vizibil de pe traseul Soselei București-Magurele, mai înalt, S+P+4+M, și cu retragere mai mică de la aliniament – **7,00m**.



- Amplasamentul beneficiază de dimensiuni construibile avantajoase, cu o desfasurare generoasă la Soseaua București Magurele și o desfasurare în adâncime care permite amplasarea a 5 unități construite în condiții de confort deplin al locuirii, cu respectarea retragerilor prescrise de Codul Civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

1. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul Soselei Bucurest-Magurele

Imobilele adiacente la Sos. Bucuresti Magurele vor avea retrageri de **5,00 m** pentru imobilul dinspre limita de nord și **10,00 m** pentru imobilul aflat la intersecția cu strada Grindu în scopul creării unei piațete urbane.

2. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul Strazii Gridu

Cladirile propuse vor avea o retragere de **8,00 m** de la traseul actual al strazii Gridu, în vederea asigurării rezervei de teren necesare modernizării traseului strazii conform normelor în vigoare referitoare la categoria specifică strazii în discuție.

***Nota :** Operațiunile de circulație a terenurilor în vederea asigurării rezervei necesare modernizării prospectului strazii Gridu se vor realiza de către investitor, în acord cu Consiliul Local al sectorului 5.*

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragerea fata de limita posterioara / est - **5,00 m**.
- Retragerea fata de limita laterala / nord - **5,00 m**

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE ÎN CADRUL PARCELEI

- Cladirile propuse vor fi amplasate cu respectarea prevederilor pentru asigurarea confortului locuirii, prin asigurarea iluminării naturale, ventilației, scurgerii apelor pluviale conform normelor în vigoare.
- Partea urbanistică prevede realizarea unei zone plantate comunitare, care poate găzdui un mic obiectiv de interes local: sala pentru evenimente, sala de fitness, club, etc, respectând înscrierea în parametrii urbanistici propuși.

Atat prin configurarea volumetrică cât și prin partea aerisită, rezidențialul propus îmbunătățește calitatea locuirii colective practicate în mod curent în zona de impact urban / periurban. Spațiul verde comunitar aduce un plus de confort și susține intenția de apartenență comunitară pentru locuitorii micului cartier. De asemenea rezolvarea dotărilor complementare locuirii într-un centru local de interes public propus spre Soseaua București-Magurele crește atractivitatea zonei și calitatea spațiului urban.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil principal în zona rezidențială propusă se va realiza din strada Grindu.



- Aleile carosabile interioare vor fi dimensionate corespunzător unui parcurs confortabil, respectând gabaritele legale pentru carosabil cât și pentru trotuare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor va fi asigurată pe lotul detinut în proprietate, în conformitate cu HCGMB nr.66 din 6.04.2006 „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”.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza la sol, conform normelor amintite, fiecare unitate de locuire colectivă beneficiind de parcare proprie. Se vor respecta exigențele pentru protecția mediului referitoare la ariile de parcare supraterane, respectiv un arbore plantat pentru 4 locuri de parcare
- Zonele de manevră pentru accesarea locurilor de parcare și aleile carosabile interioare vor fi realizate cu evitarea punctelor de conflict.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime pentru imobilele de locuire colectivă propuse

S+P+3E / 4retras

- Accent local spre Soseaua bucurești-Măgurele

S+P+4E / 5 retras

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii rezidențiale propuse și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”.
- Polul local de interes public propus spre Soseaua București-Măgurele va fi susținut atât prin partiul urbanistic / retragere corespunzătoare față de aliniment, cât și prin volumetrie și plastică arhitecturală / parter primitiv, eventual cu portic sau copertină și amenajarea spațiului adiacent cu mobilier urban, paviment și corpuri de iluminat stradal adecvate.
- Plastică arhitecturală va fi pe măsura investiției și amplasamentului, în spiritul acurateții, sobrietății și sincerității exprimării funcțiunii. Vor fi utilizate materiale actuale, trainice, culori proaspete și temperate. Se vor evita acoperirile cu șarpantă în favoarea teraselor.
- Volumele propuse se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate atât prin configurație cât și prin materiale și cromatică.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Echiparea edilitară se va realiza conform avizului de specialitate - Aviz de Precoordonare Rețele Edilitare, emis de serviciul specializat din cadrul PMB



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 28/13.07.2016
VIZAT SPRE NESCIMBARE

- Operațiunile de modernizare a rețelelor publice locale în scopul preluării încărcării generate de implementarea obiectivului propus vor fi realizate de către investitor, în acord cu Consiliul Local al Sectorului 5
- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

CONFIRMARE
CU CIRCULARE



SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Particul urbanistic al obiectivului respecta prevederile pentru protecția mediului / 30% din teren spațiu verde amenajat cu scurgere naturală. Procentul se asigură prin însumarea spațiului verde comunitar, amenajarea polului de interes public local propus la Soseaua București Magurele și prin aliniamente plantate de-a lungul aleilor carosabile / pietonale interioare.
- Aria rezidențială propusă este prevăzută cu un spațiu plantat comunitar. Scopul principal este sănătatea celor care vor locui în cadrul rezidențialului cât și generarea unui exemplu demn de urmat pentru configurarea arilor rezidențiale de dimensiuni reduse dinspre zona periurbană.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea terenului de referință pe laturile nord / est va avea înălțimea maximă de 2.00 metri din care un soclu de 0.60 și o parte transparentă dublată de gard viu.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Conform UTR L3a

- RMH = S+P+3E / 4r - accent spre Soseaua bucurești Magurele S+P+4E / 5 retras
- Hmax = 13,00 – 16,00m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim S+P+3-4R / M = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,0 mp ADC / mp teren

Intocmit,

Urb. Alexandra Anton

Verificat Daniel Jitaru

