



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. ARX Design Concept S.R.L. – URB RUR ALEXANDRA BOGDAN cu sediul în București, sectorul 1, str. Dej nr. 13A, telefon : 0729135272 (în calitate de elaborator și reprezentant al inițiatorului documentației de urbanism S.C. Numărul 12 S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1574612/08.11.2017 și nr. 1575635/13.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘI PUS ÎN CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 31..... din 22...../11.....2017

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA STRĂULEȘTI NR. 68, SECTORUL 1, BUCUREȘTI



Generat de imobilul : situat în Șos. Străulești nr. 68, sectorul 1, București, în suprafață de 2066,00 mp, proprietate privată persoană juridică.

Inițiator : S.C. Numărul 12 S.R.L.

Proiectant: S.C. ARX Design Concept S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ALEXANDRA BOGDAN

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1, București, și este delimitată astfel: la Vest – Șois. Străulești; la Nord – proprietati private – la EST - proprietăți private; la Sud – proprietăți private.

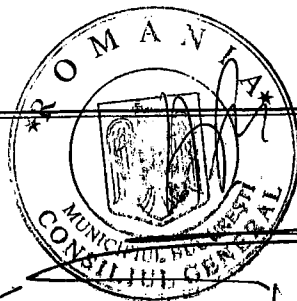
Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

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. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentele care fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează parțial în Unitatea Teritorială de Referință UTR L1d – subzona locuințelor individuale mici, și parțial în Unitatea Teritorială de Referință UTR V4 – subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă, caracterizate de următorii indicatori urbanistici:

U.T.R. L1d : POT_{max}-20%; CUT_{max}-0,7mpADC/mpteren; R_{maxh}-P+2E – H_{max}-10,00m la cornișă, admitându-se un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului.

U.T.R V4 : POT_{max}-15% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale; CUT_{max}-0,2 mpADC/mpteren.

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



Amie

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE: FUNCTIUNI MIXE – LOCUIRE, SERVICII, BIROURI SI SPATII COMERCIALE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT_{max} = 60%;

CUT_{max} = 0,84 mpADC/mpteren;

Rh_{max}=Ds+P+2E - 3Eretras.

CIRCULATII, 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 arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus, se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze, etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) 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 P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

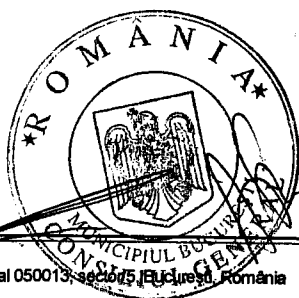
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

4EX/20.11.2017



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



5

H _{max}	(N.D.)
POT _{max}	30.0m
CUT _{max}	55%
	3.0

CITY II

SOS STRAULESTI

65

P-1E-M

INTRAREA STRAULESTI

ROMANIA *
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

[Handwritten signature]

FORMA CU ORIGINALUL

[Handwritten notes and signatures]

AIRX Design Concept SRL

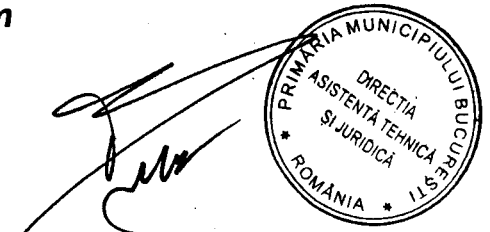
J40/988/2016; RO 35501691
Str. Dej nr.13A, sector 1, Bucuresti

Proiect: CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA -
LOCUIRE, SERVICII, BIROURI SI SPATII COMERCIALE
- Ds+P+2E-3R
Adresa: SOS. STRAULESTI NR.68, SECTOR 1, BUCURESTI
Faza: PUZ

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.17.....
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Volum II

Regulament local urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL

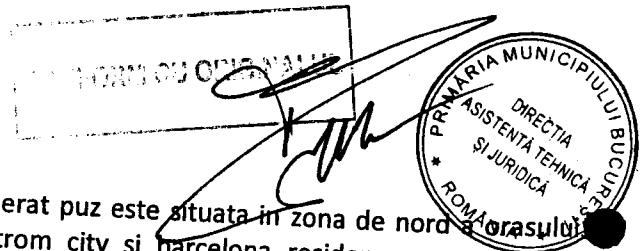


Titlul I prescriptii generale

Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se refera la un teren proprietate privata in suprafata de 2066.00 delimitat in planul de reglementari urbanistice care face parte integranta din acest regulament. Terenul este identificat prin adresa sos. Strulesti nr 68, sector 1, bucuresti, si este situat in zona de nord a orasului cu acces direct din str. Sos. Strulesti nr 68 are urmatoarele vecinatati:

- Fata – sos. Straulesti;
- Dreapta – proprietate privata sos. Straulesti;
- Stanga – proprietate privata sos. Straulesti;
- Spate – proprietate privata numar cad. 206849.



Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona de nord a orasului. Terenul este pozitionat in apropierea ansamblurilor petrom city si barcelona residence, precum si in imediata vecinatate a fabricii alka. Terenul Are acces direct din sos. strulesti, fapt ce ii asigura o foarte buna accesibilitate atat din punct de vedere carosabil cat si pietonal. Zona beneficiind de transport in comun de suprafata. Din punct de vedere functional, zona studiata prezinta un caracter mixt in nord industrial si in sud, est si vest rezidential cu insertii comerciale si de servicii.

Corelare cu alte documentatii de urbanism

Conform planului urbanistic general al municipiului bucuresti amplasamentul este cuprins in subzona I1d - locuinte individuale mici cu parcele cu pot < 20% situate in zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului capitalei.

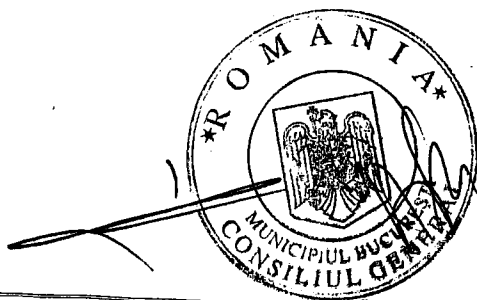
Conform puz – sos. Straulesti nr.69-71, 69a, 69d – sector 1, actualizare puz - "petrom city" - stralesti, avizat cu nr.17/25.04.2016 si aprobat cu hcgmb nr.286/29.09.2016, care pe zona studiata preia de principiu reglementarile urbanistice din puz – sos. Straulesti (str. Nufurilor – liliacului - bujorului) – sector 1, bucuresti – expirat, prin care terenul este cuprins in zona M3 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de p+4 niveluri.

Totodata in zona, mai exact in estul terenului care face obiectul studiului de oportunitate, au fost aprobate documentatii de urbanism ce se inscriu in subzona M3, atat functional, cat si din punct de vedere al indicatorilor. Constructii cu functiune mixta, avand regim de inaltime S+P+3E-4ER, cu pot variind intre 45% - 47% si cut = 0,9-2,5.

Titlul II prescriptii speciale la nivelul zonei

Generalitati, caracterul subzonei

Subzona mixta locuinte colective cu servicii si comert la parter. Zona studiata in vederea reglementarii terenului ce a generat puz este situata in zona de nord a bucurestiului in cadrul unei zone cu functiune mixta



Handwritten signature

Secțiunea I: utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

- Constructii cu functiune mixta locuire si servicii/comert
- Functiunile comerciale vor fi pozitionate la parterul si nivelurile inferioare ale constructiilor

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 31/22.11.12
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Se admite realizare de supante in volumul construit cu conditia respectarii CUT maxim admis.

Articolul 3 - utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- Construcții provizorii;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONFORM CU ORIGINALUL



Secțiunea II: condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibilă parcela își va păstra forma și dimensiunile, cu excepția suprafețelor destinate extinderii circulațiilor carosabile publice.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcția propusă se va retrage cu 15.00 m față de aliniamentul reglementat prin documentațiile de urbanism anterioare, cf. Pichetare realizată de ing. Matei Stefan Paul.
- Conform plan anexa - planșa de reglementări urbanistice care face parte integrantă a acestui regulament.



AVIZ NR. 31/22.11.17

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 5.00 m fata de limita laterala stanga;
- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 3.00 m fata de limita laterala dreapta;
- Caldirea propusa va fi retrasa cu minim 5.00 m fata de limita posterioara;
- Conform plan anexa - plansa de reglementari urbanistice care face parte integranta a acestui regulament.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul

Articolul 8 - circulații și accese

- Accesul carosabil va face in incinta din sos straulesti
- Accesul pietonal se va face in incinta din sos straulesti
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

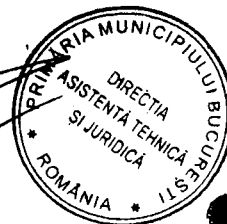
Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; conform hcgmb 66/2006
- Parcarea se va realiza conform hcgmb 66/2006.

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea minimă a clădirilor va fi Ds+P+2 ;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi Ds+P+ 2E+3R ;

CONFORM CU ORIGINALUL

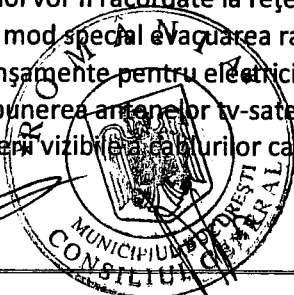


Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor tv-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a antenelor catv;



Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate

- Minim 30 % din suprafata terenului va fi amenajata ca spatiu verde
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu urze și cu arbori la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 31/22.11.17

ELIBERAT SPRE NESCHIMBARE

Articolul 14 – împrejurimi

- Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 60%

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,84 mp ADC/mp Teren



CONFORM CU ORIGINALUL

