



NR. 67/2018
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. – URB RUR AURELIA HULUBA cu sediul în București, sectorul 5, str. Vasile Topliceanu nr. 15, Bl. P39, Sc.B, Ap.39, telefon : 0722613206 (în calitate de elaborator și reprezentant al initiatorilor documentatiei de urbanism S.C. PROMAX PRINT S.R.L. si VOICULESCU MIHAIL MIRCEA), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1562103/29.09.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF CONFORM CU ORIGINALUL

Nr. 21..... din ...10...10.....2017

PENTRU

PUZ – STR. SOLZILOR NR. 2 SI NR. 2C, SECTORUL 1, BUCUREȘTI



Generat de imobilele : situate în str. Solzilor nr.2 si nr. 2C, sectorul 1, Bucuresti, în suprafață de 587,00 mp, proprietate privată persoan[juridică.

Initiatori : S.C. PROMAX PRINT S.R.L. si VOICULESCU MIHAIL MIRCEA

Proiectant: S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: AURELIA HULUBA

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 – Intr. Solzilor; la Nord – proprietati private – la EST - proprietăți private; la Sud – str. Barajul Argesului.

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

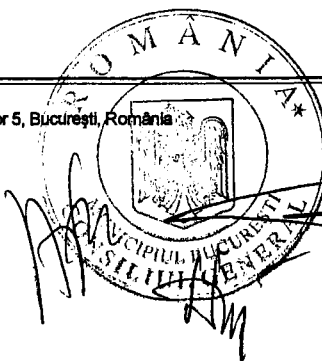
Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 (completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010, H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011; H.C.G.M.B. nr. 232/19.12.2012 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentele care fac obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POTmaxim - 45% ;

CUTmaxim – 1,3 mp.ADC/mp.teren;

Rmaxh – P+2E – in cazul mansardelor, se admite o depasire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din A.C.

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



PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:
FUNCTIUNI AVIZATE: LOCUIRE.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POTmax = 70%;

CUTmax = 1,56 mpADC/mpteren;

Rhmax=S+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.

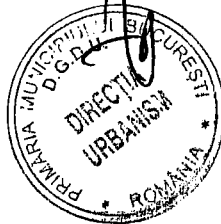
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert ing. *Victor Manea*

4EX/09.10.2017



CONFORM CU ORIGINALA

Handwritten signature

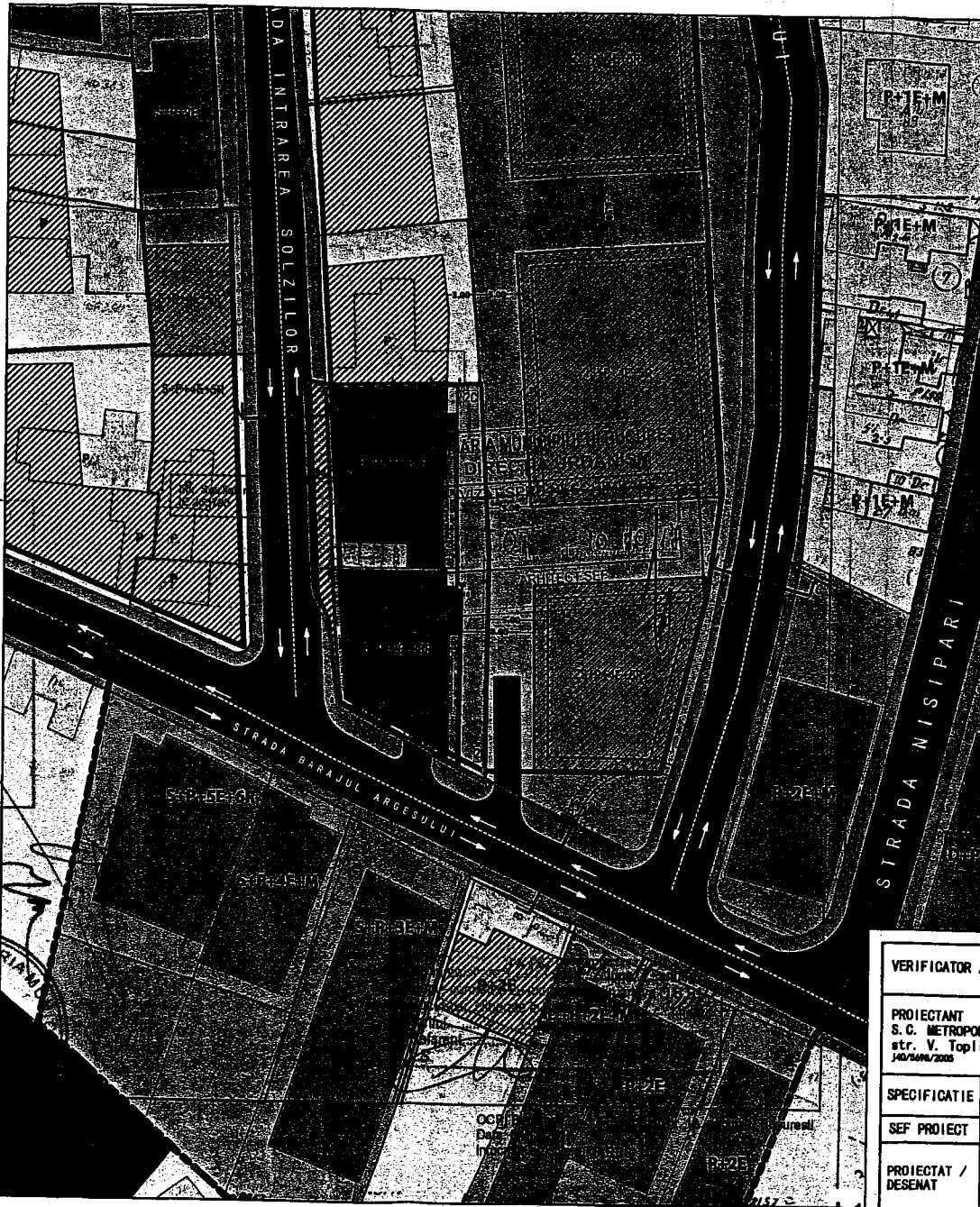


Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
http://www.pmb.ro

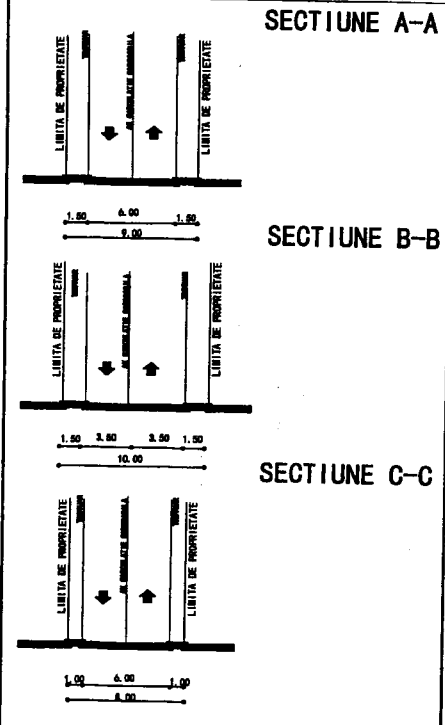


P. U. Z. PLAN URBANISTIC ZONAL - SOLZILOR NR. 2 SI 2C, SECTOR 1, BUCURESTI
 REGLEMENTARI URBANISTICE - LOCUINTE COLECTIVA SI LOCUINTA UNIFAMILIALA

ANEXA NR. 2 la H.C.B.M.B. NR. 67/2018



PROFILI STRADALE



FUNCTIUNE	REG. PUZ	PERCENTAJ ZONA NR. 2 LOCUINTE COLECTIVE	PERCENTAJ ZONA NR. 2C LOCUINTA UNIFAMILIALA
CONSTRUCTII CIRCULATII	5	70.00%	70.00%
SPATIU VERDE	15.00%	15.00%	15.00%
TOTAL	100%	100%	100%
OUTmax	1.56m		
POTmax	70%		
RSmax	0.04-0.08		

LIMITE

[Hatched Pattern]	LIMITA ZONA ANALIZATA
[Hatched Pattern]	LIMITA ZONA STUDIATA
[Hatched Pattern]	LIMITA TEREN DE A GENERAT PUZ
[Hatched Pattern]	LIMITA PARCELA
[Hatched Pattern]	LIMITA UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

[Hatched Pattern]	LOCUINTE INDIVIDUALE
[Hatched Pattern]	LOCUINTE COLECTIVE
[Hatched Pattern]	COMERT/SERVICII
[Hatched Pattern]	INVTANAMT
[Hatched Pattern]	CULTE
[Hatched Pattern]	INSTITUTII
[Hatched Pattern]	SPATII VERZI
[Hatched Pattern]	LACUL HERASTRAU
[Hatched Pattern]	EDIFICABIL NECONSTRUIT FIGURAT conf. Aviz nr. 3/8/23.02.2012
[Hatched Pattern]	EDIFICABIL NECONSTRUIT FIGURAT conf. HCL 37/25.02.2010 si conf. Aviz nr. 2/17/19.01.2010
[Hatched Pattern]	EDIFICABIL NECONSTRUIT FIGURAT conf. Aviz nr. 3/8/23.02.2012
[Hatched Pattern]	EDIFICABIL DE PRINCIPIU

CIRCULATI

CIRCULATI CAROSABILE

CIRCULATI PIETONALE

TEREN REZERVAT IN VEDEREA LEGII

TEREN REZERVAT IN VEDEREA LEGII

TEREN REZERVAT IN VEDEREA LEGII

PROPOUNERE DE REGLEMENTARE PENTRU INTRAREA SOLZILOR NR. 2 - LOCUINTE COLECTIVE PENTRU INTRAREA SOLZILOR NR. 2C - LOCUINTA UNIFAMILIALA

[Hatched Pattern]	LOCUINTE COLECTIVE/UNIFAMILIALE
[Hatched Pattern]	LIMITA EDIFICABIL
[Hatched Pattern]	ALINIAMENT PROPUS
[Hatched Pattern]	LIMITA PARTER
[Hatched Pattern]	LIMITA CASA SCARII
[Hatched Pattern]	LIMITA CONSOLA/BALCOANE/TERASE

- ACCES CAROSABILE - PROPOUNERE (ORIENTATIV)
- ACCES PIETONAL - PROPOUNERE (ORIENTATIV)

NOTA: TENEMERILE OME FAC OBIECTUL P. U. Z. SI REZERVARELE DE ZONATORIE TENEMERILE DIN ZONA STUDIATA AU FOST ELABORATE SI CARACTERIZATE IN BAZELE INTERVENTIIE ASUPRA ASPECTULUI SI NON RESERVAZION PENTRU ALTE DOCUMENTATI DE URBANISTICE SI P. U. Z. SI P. U. Z. SI P. U. Z.

COMITATUL DE LOCALITATI

PRIMARIA ROMANIA
 DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA
 BUCURESTI

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	DATA
PROIECTANT	S. C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. str. V. Topliceanu nr. 14, sector 5, Bucuresti 1405449/2008			BENEFICIAR MIRCEA VOULESCU PROMAX PRINT	AMPLASAMENT Str./Intr.Solzilor nr. 2 si Solzilor nr. 2C Sector 1, Bucuresti
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	TITLU PROIECT Locuinte Colective	str./Intr.Solzilor nr. 2
SEF PROIECT	arh. Dan VOICULESCU			Locuinta Unifamiliala	str./Intr.Solzilor nr. 2C
PROIECTAT / DESEMAT	urb. Aurelia HULUBA arh. Dan VOICULESCU		DATA 2017	TITLU PLANSA PROPOUNERE - REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. 4.

PRIMARIA ROMANIA
 DIRECTIA ASISTENTA TEHNICA SI JURIDICA
 BUCURESTI

NR. 67/2018

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 21/10.10.17
VIZAT SPRE Neschimbare

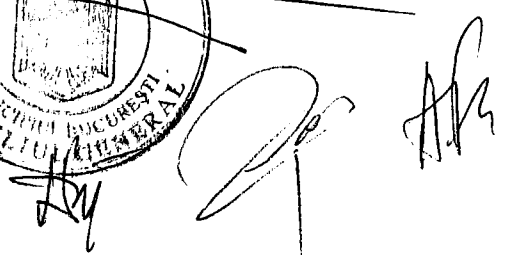
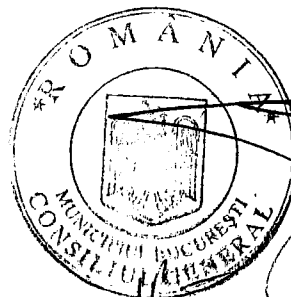
VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL



PLAN URBANISTIC ZONAL
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+E3retras
IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E+E3retras
STRADA INTRAREA SOLZILOR NR. 2 SI NR. 2C, SECTOR 1, BUCUREȘTI



CUPRINS

CAPITOLUL I. — PRESCRIPTII GENERALE

- 1.1. ROLUL R.L.U
- 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3. DOMENIU DE APLICARE
- 1.4. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

CAPITOLUL II. — REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTECȚIA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

CAPITOLUL III.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ — UNITĂȚI FUNCȚIONALE

CAPITOLUL IV.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE — PRESCRIPTII SPECIFICE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

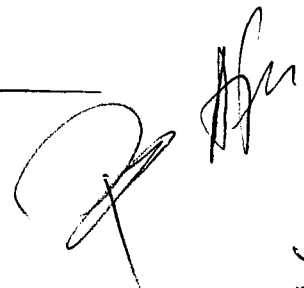
- 4.2.1. UTILIZĂRI ADMISE
- 4.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
- 4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

- 4.3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
- 4.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT
- 4.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- 4.3.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
- 4.3.5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- 4.3.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- 4.3.7. ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
- 4.3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- 4.3.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- 4.3.10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
- 4.3.11. ÎMPREJMUIRI

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CONFORM CU ORIGINALA



5

CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament aferent se asociază documentației grafice a "P.U.Z. STRADA INTRAREA SOLZILOR NR. 2 SI NR. 2C, SECTOR 1, BUCURESTI" și are ca drept scop, explicarea 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 care face parte integrantă din prezentul regulament.

Zona este delimitată la nivel urban astfel:

- la Nord - proprietate privată strada Intrarea Solzilor nr. 2A și respectiv nr. 4
- la Est - strada Intrarea Varful Plaiului/ proprietate privată
- la Vest - strada Intrarea Solzilor
- la Sud - strada Barajul Argesului

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 a două imobile, a unui IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE și a unui IMOBIL LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, din STR. INTRAREA SOLZILOR NR. 2 și respectiv NR. 2C, SECTOR 1, BUCURESTI.

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

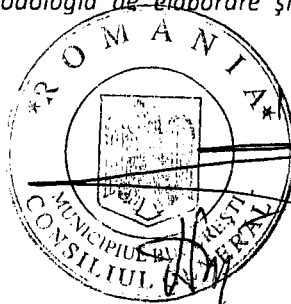
Normele cuprinse în acest R.L.U. sunt obligatorii la faza de autorizare a lucrărilor de construcție a proiectului. Modificarea R.L.U.-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea legislației de la momentul respectiv.

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. 350/2011 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-cadru al

CONFORM CU CUIȘI ALTE



Handwritten signatures and initials.

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 2016);
- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 "privind exproprierea pentru cauza de utilitatea publică" (republicată și actualizată);
- Legea nr. 7 din 13 martie 1996 "privind cadastrul imobiliar a publicității imobiliare" (republicată și actualizată 2016);
- 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 2016);
- 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 2016);
- 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 2016);
- 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);
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 "privind aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism" în baza căruia 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 intră 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 ai 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 legislația română.

1.4. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior P.U.Z.:

- P.U.Z. Sos. Nordului, nr. 56 - 60A

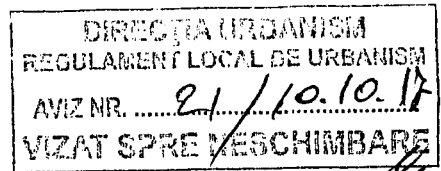
Indici urbanistici: conf. Aviz. Arh. Șef nr. 10/11 din 11.04.2013

Funcțiune: Locuințe / Servicii

P.O.T. max = 50% / C.U.T. max = 3.2 / H max = 28m / RH max = P+4E - P+5E - P+6E

CONFORM CU ORIGINALA





- **P.U.Z. Sos. Nordului, nr. 48, 48A, 5o, 5oA – str. Barajul Argesului, nr. 33, 35, 37**

(documentatie in curs de avizare)

Indici urbanistici propusi: P.O.T. max = 6o% / C.U.T. max = 3.2 / RH max = 30m /
RH max = 2 - 3S+D+P+4E - P+5E-P+6E

- **P.U.Z. Sos. Nordului, nr. 94 – 96 (Modificare P.U.Z. - Str. N. Caramfil - Sos. Nordului - Str. G.Gafencu - Str.Ceasornicului)**

Indici urbanistici: conf. P.U.Z. aprobat prin Hotarare Consiliu Local Sector 1 nr. 317/2oo3 H.C.L.S.1 nr. 317 / care a expirat in anul 2oo8: P.O.T.max = 6o% / C.U.T. max=3
H max=2om

- **P.U.D. Str. Barajul Argesului, nr. 8A**

Indici urbanistici conf. P.U.Z. Aprobat H.C.G.M.B. nr. 235/27.o9.2oo7

Aviz de urbanism nr. 24/1/77/13.o7.2oo6

Funciune: Locuinte

P.O.T. max = 6o% / C.U.T. max = 3.o / H max = 2o m / RH max = 2S+Ds+P+4E+5E retras

- **P.U.Z. Str. Ghiozdanului, nr. 11 - 13**

Funciune: Locuinte

P.O.T. max = 6o% / C.U.T. max = 2.5 / RH max: P+4

- **P.U.D. Str. Barajul Argesului, nr. 8.**

Funciune: locuinte colective

Indici urbanistici: conf. H.C.L.S.1 nr.37 / 25.o2.2o1o

P.O.T.=6o% / C.U.T.=3 / RH max = 2S+4E+5R (17.5m)

- **P.U.D. Str. Solzilor nr. 2**

Funciune: locuinta colectiva

Indici urabnistici conf. P.U.D. Aprobat H.C.L.S.1 nr. 2oo din 27.11.2o14

Aviz Arhitect Sef nr. 2o/21/18.11.2o14

P.O.T. = 7o% / C.U.T.. = 1.3 / RH max = S+P+2E+M

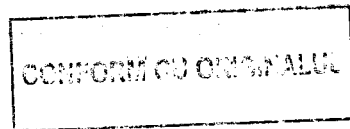
- **P.U.D. Str. Solzilor nr. 2C**

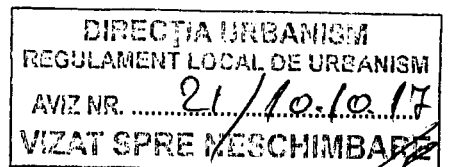
Funciune: locuinta unifamiliala

Indici urabnistici conf. P.U.D. Aprobat H.C.L.S.1 nr. 2oo din 27.11.2o14

Aviz Arhitect Sef nr. 2o/22/18.11.2o14

P.O.T. = 65% / C.U.T.. = 1.3 / RH max = S+P+2E+M

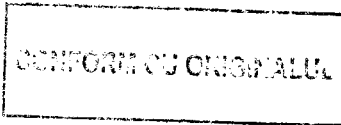




Nota/concluzie:

Pentru terenurile care fac obiectul R.L.U. de P.U.Z. Strada/Intrarea Zolzilor se va prelua si pastra P.O.T.-ul de 70% aprobat prin documentatiile de urbanism P.U.D. mai sus amintite la pct. 1.4.

**CAPITOLUL II.
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**



Amenajarea celor doua imobile, **IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA** se vor realiza in baza unor autorizatii de construire, ce se vor obtine conform prevederilor din prezentul P.U.Z.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT



Utilizarea functionala a terenului este reprezentata grafic in P.U.Z. prin **Plansa Reglementarilor Urbanistice - Zonificare Functionala**.

Autorizarea executarii amenajarilor care, prin amplasament, functiune, materiale utilizate, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Operatiunile de construire si amenajare a viitoarelor obiective sunt supuse reglementarilor romanesti, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.

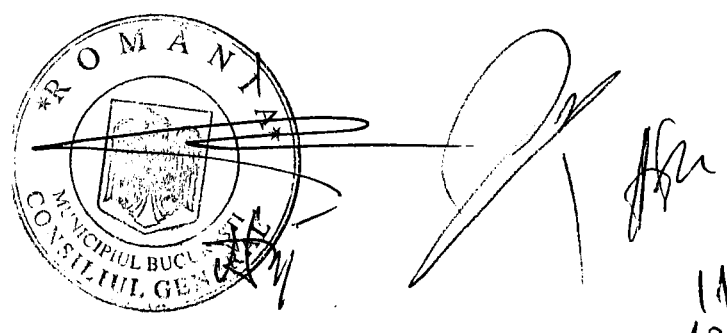
Atat in realizarea de **IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA**, cat si in exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform proiectelor de implementare sau extindere a acestora, aprobate anterior, precum si conform prevederilor din prezentul P.U.Z. (conform aviz precoordonare retele).

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform R.L.U., Codul Civil (*servitutea de vedere*) si normele de protectie contra incendiilor.

Accesele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta, fara a fi obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban, etc. Prescriptiile specifice cu privire la retragerile minime obligatorii sunt detaliate in prezentul R.L.U in **Cap. IV., Subcap. 4.3.**



2.4. REGULI DE PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accesării 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 corespunzătoare importanței și destinației construcției conform R.L.U.

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 R.L.U. în **Cap. IV., Subcap. 4.3., Art. 4.3.5 - Circulație și accese.**

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Dacă viitoarea investiție presupune devierea 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

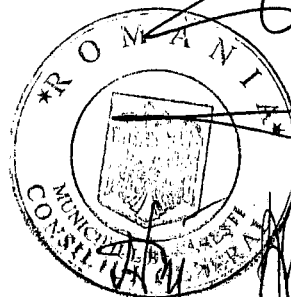
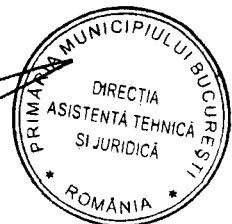
Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime conform avizelor obținute - **Cap. IV., Subcap. 4.3., Art. 4.3.7..**

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 compositional și architectural 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 circulație insula centrală sunt detaliate în prezentul R.L.U. în **Cap. IV., Subcap. 4.3., Art. 4.3.1. - Caracteristici ale parcelelor.**

CONFORM CU ORDINUL



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

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor din 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."

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.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace. Prescripțiile specifice cu privire la spațiile verzi și imprejmuiri sunt detaliate în prezentul R.L.U. în Cap. IV, Subcap. 4.3.5., Art. 4.3.10. și 4.3.11..

CONFORM CU ORIGINALUL

CAPITOLUL III.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiunea terenului reglementat prin P.U.Z. este de **LOCUINTE COLECTIVE ȘI LOCUINTE UNIFAMILIALE**. Prescripțiile specifice pentru această zonă sunt prevăzute în continuare.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la zona și unitatea teritorială de referință denumită (U.T.R.):

Din punct de vedere funcțional și în conformitate cu prevederile de R.L.U. de P.U.G. București arealul studiat se încadrează în:

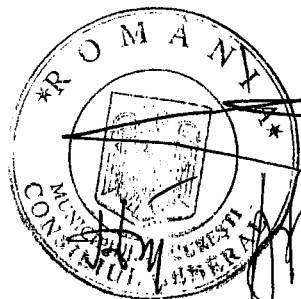
UTR L1a – Locuințe individuale și colective mici cu max. P+2 nivele;

- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim pentru înalțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren
- În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Respectiv P.U.Z. - Str. Nicolae Caramfil - Sos. Nordului - Str. N. Gafencu, Sector 1, București aprobat cu H.C.L.S.1. nr. 317/2003 expirat dar care a produs efecte în zona reglementată ca U.T.R. L1a – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile în afara perimetrelor de protecție

- C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2-3 = 1,9 mp. ADC/mp. Teren

Hmaxim - se admit depășiri de 1-2 niveluri în cazul regimului de construire cuplat sau insiruit



Handwritten signature

CAPITOLUL IV.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE — PRESCRIPTII SPECIFICE

4.1. GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce au generat P.U.Z. sunt situate în partea de nord a Bucureștiului în cadrul unei zone ocupate preponderent cu locuințe unifamiliale și colective mici, medii și dotări complementare acestora.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. UTILIZARI ADMISE

- locuire colectivă, -locuințe colective;
- locuire unifamilială- locuințe unifamiliale;
- parcaje la sol și în subsolul clădirilor conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006
- spații plantate amenajate
- circulații carosabile și pietonale pentru asigurarea accesului facil la imobile
- ieșiri în console, cu balcoane precum și terase cu respectarea normelor în vigoare și codul civil

CONFORM CU ORIGINALUL



4.2.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- - peste înălțimea maximă se acceptă realizarea a unui etaj tehnic retras în gabarit, înscris într-un arc cu rază egală 4 m continuată cu tangenta la 45° față de orizontală (*minit adăpostirii casei liftului/casei scării*)
- - se admite realizarea unor elemente arhitecturale dar care să nu depășească 3 m

4.2.3. UTILIZARI INTERZISE

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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 urbanistice

4.3.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- conform planșei de reglementări urbanistice

4.3.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



- conform planșei de reglementări urbanistice
- conform planșei de reglementări urbanistice
- iesirile în console, balcoane și terasele (*inchise sau deschise*) să nu fie mai mari de 3.20 metri, care ar putea incomoda confortul vizual (*intimitate*) al construcțiilor cu care se învecinează

4.3.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform planșei de reglementări urbanistice

4.3.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese pietonale:

- Accesul pietonal se va realiza din strada Intrarea Solzilor/ strada Barajul Argesului

Accese carosabile și parcaje:

- La imobilul din stradă Intrarea Solzilor 2C accesul carosabil se realizează din strada Intrarea Solzilor sau parcarile organizate în interiorul incintei/sau subsol.
- La imobilul din stradă Intrarea Solzilor 2 accesul carosabil se realizează din strada Barajul Argesului cu parcarile organizate și dispuse în subsol.

CONFORM CU ORIGINALUL



Nota:

- prin recomandările din Avizului S.P.U. cu nr 454/30.10.2015 se propun pentru etapa de viitor modernizarea profilului străzii Intrarea Solzilor la un profil de categoria a III-a de minim 9.0 metri, acesta fiind compus din carosabil de 6.00 metri și trotuare de câte 1.50 metri lățime fiecare. Astfel ambele terenuri prevăd o rezervă de teren necesară dezvoltării prospectului de 9.00 m, în suprafața de 10.81 mp pentru imobilul teren -intrarea Solzilor nr. 2 și respectiv o suprafața de 40.85 mp pentru imobilul teren -intrarea Solzilor nr. 2C

4.3.6 Staționarea autovehiculelor

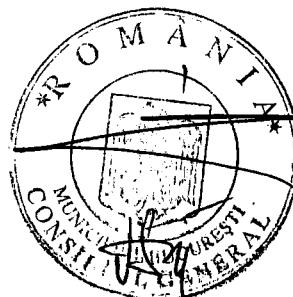
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- este obligatorie asigurarea în interiorul parcelei a locurilor de parcare pentru întregul necesar conform R.L.U., și corelat cu H.C.G.M.B. nr.66/2006;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

4.3.7 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- $R_{hmax} = S + P + 2E + E3_{retras}$, cu respectarea Avizului Autorității Aeronautice Civile Române după caz
- peste înălțimea maximă se acceptă realizarea a unui etaj tehnic și anexe
- se admit realizarea unor elemente arhitecturale

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 cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii la nivel european.

4.3.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARE

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentării cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate si din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

4.3.10. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- conform plansei de reglementari urbanistice

CONFORM CU ORIGINALUL

4.3.11. IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor prin garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- in cazul in care solutia tehnica (de design) pentru separarea spre strada se face fara amplasarea de gard se va realiza prin gard viu - recomandare cu inaltime intre 1,00-1,50 metri

4.4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T.: 70%

C.U.T.: 1.56(x)

NOTA:

- (X) rezultat ca urmare a majorarii C.U.T cu 20% conform legii 350/2001 -actualizata si republicata ($1.3+20\% = 1.56$)
- (y) se admite o depasire a C.U.T. proportional cu suplimentarea ADC cu maximum 0.60 din AD. (preluare din R.I.U. de P.U.G. Bucuresti - UIR 1.1a - Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie)

Intocmit,

Arh. Dan Voiculescu

Verificat,

Arh. Aneta HULUBA

