



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HCGMB nr. 21/12/2017

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. – URB RUR ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU 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 initiatorului documentației de urbanism „A&V COMIMPEX 93 S.R.L.”), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr. 1548627/2017), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 35 din 21.12.2017

PENTRU

PUZ – STR. JIMBOLIA NR. 103, SECTORUL 1, BUCUREȘTI

Generat de imobilul : situat în str. JIMBOLIA NR. 103, SECTORUL 1, BUCUREȘTI, în suprafață de 8898,00 mp, proprietate privată persoan[juridică.

Initiator : A&V COMIMPEX 93 S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: ADRIAN CONSTANTIN RĂDULESCU

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** – Centru de bătrâni; **la Nord** – str. Jimbolia – **la EST** - proprietăți private; **la Sud** – Parcul Bazilescu.

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) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință **U.T.R. CB1** – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

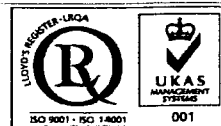
POTmaxim - 50% ;

CUTmaxim - 2,4 mp.ADC/mp.teren;

Rmaxh – P+6 niveluri si mai multe.

Amplasamentul figurează în „PARCELAREA BAZILESCU” aflată pe Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2010, poziția 191, și pe culoarul de zbor al Aeroportului București-Băneasa.

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



CONFORM CU ORIGINALUL

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

FUNCTIUNI AVIZATE:

ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : COMERT, SERVICII, BIROURI, CIRCULATI, PARCARI, SPATII VERZI.

INDICATORI URBANISTICI AVIZATI:

POT_{max} = 50%;

CUT_{max} = 2,88 mpADC/mpteren;

Rh_{max}=2S+Ds+P+4Eretras (17,00m) – 5Eretras (21,00m) – conform Aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale nr. 526/S/08.08.2017.

CIRCULATI, 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.

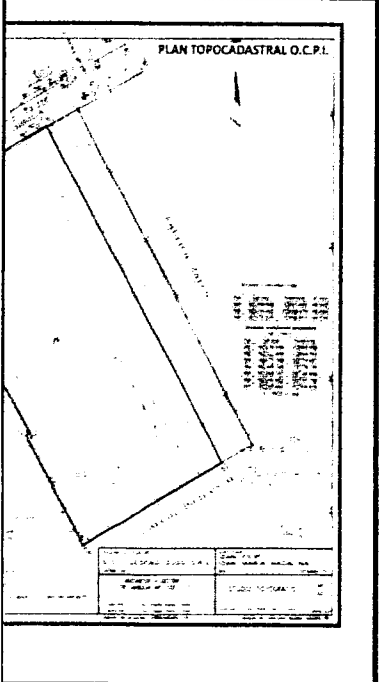
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI







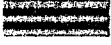
ARH. ADRIAN BOLD

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea















4EX/29.08.2017



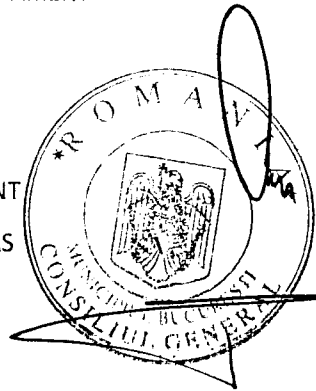


-  ZONA SANATATE/INVATAMANT
 -  ZONA METROU
 -  ZONA AGREMENT/ ZONA VERDE AMENAJATA
 -  ZONA VERDE AFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE
 -  ZONA TEREN LIBER DE CONSTRUCTII
- CIRCULATII**
-  CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE
 -  LINIE DE TRANSPORT IN COMUN -TRAMVAI

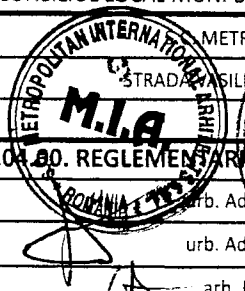
PROPUNERE - REGLEMENTARI TEREN STUDIAT

-  LIMITA EDIFICABIL/ ZONA MIXTA
-  ALINIERE CONSTRUCTII
-  RETRAGERI/COTE
-  ZONA SPATII VERZI CARACTER ORIENTATIV
-  TERASA INIERBATA, OCAZIONAL CIRCULABILA
-  CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE DE INCINTA
-  ACCESE CAROSABILE
-  ACCESE PIETOMALE CARACTER ORIENTATIV
-  PARCARE AMENAJATA/ PARCARE CARACTER ORIENTATIV
-  VEGETATIE DE ALINIAMENT
-  MASIV VEGETAL
-  LIMITA PARTER
-  LIMITA ETAJ CURENT
-  LIMITA ETAJ RETRAS

U.T.R Cb1- 1 - ZONA MIXTA
 P.O.T. maxim= 50%
 C.U.T. maxim= 2,88 (maxim)
 RH maxim= Ds+P+4E+ 5Er
 SUPRAFATA TEREN- 8.898,00 mp



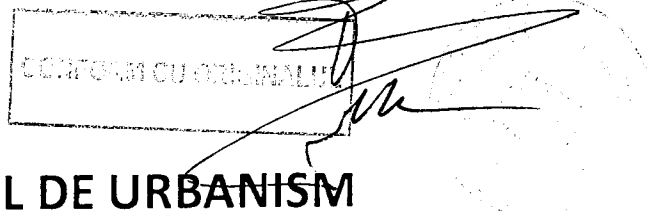
DOCUMENTATIE:	ANSAMBLU DE LOCUIT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
AMPLASAMENT:	STRADA JIMBOLIA NR. 103, SECTOR 1, BUCURESTI	
INITIATOR:	S.C. A&V COMIMPEX 93 S.R.L.	
BENEFICIAR:	CONSILIUL LOCAL MUN. BUCURESTI - PRIMARIA MUN. BUCURESTI	
PROIECTANT:	METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L.	
ADRESA:	STRADA SILE TOPLICEAN NR. 14, SECTOR 5, BUCURESTI	
O.N.R.C. :	J/40 /5698 /20.03.2005	
PLANSA:	U.01.80. REGLEMENTARI URBANISTICE	SCARA: 1/100
SEF PROIECT:	urb. Adrian RADULESCU	AN: 2016
PROIECTAT:	urb. Adrian RADULESCU	LUNA: AUGUST
PROIECTAT:	arh. Dan VOICULESCU	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT:		REVIZIA: 1



ANEXA 3
HCGMB nr. 345/2018

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 35/21.12.17
MUNICIPALITATEA BUCURESTI

VOLUMUL II



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

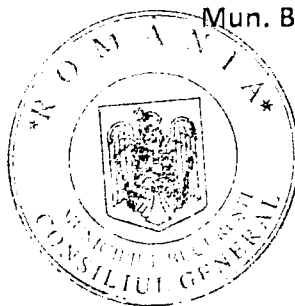
PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Strada JIMBOLIA, nr. 103,

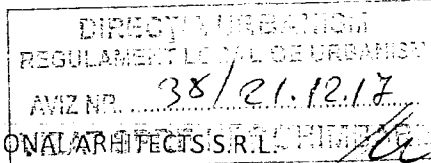
Sector 1,

Mun. București

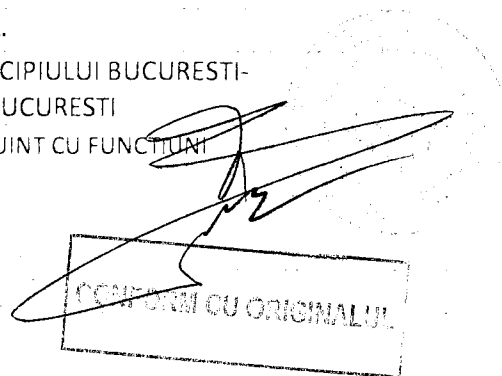


2017

FOAIE DE GARDĂ



Proiectant	S.C. METROPOLITAN INTERNATIONAL ARCHITECTS S.R.L. J40/5698/2005 C.U.I. RO 17408307
Proiect nr.	54/08/2016
Initiator	S.C. A&V COMIMPEX 93 S.R.L.
Beneficiar	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI- PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
Titlul documentației	P.U.Z. - ANSAMBLU DE LOCUINT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Strada JIMBOLIA, nr. 103, SECTOR 1, BUCURESTI
Data	August 2016



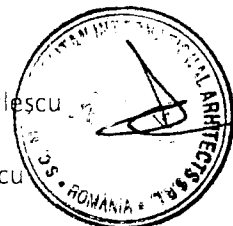
COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism

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

Sef. Proiect: urb. Adrian Radulescu

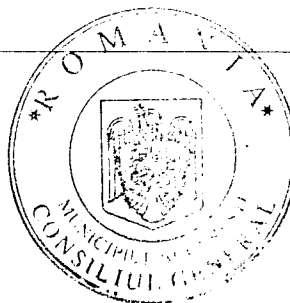
Proiectant: arh. Dan Voiculescu



CONȚINUT:

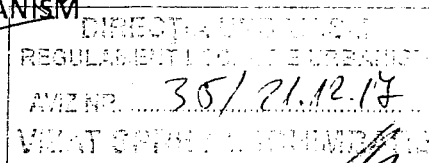
TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ

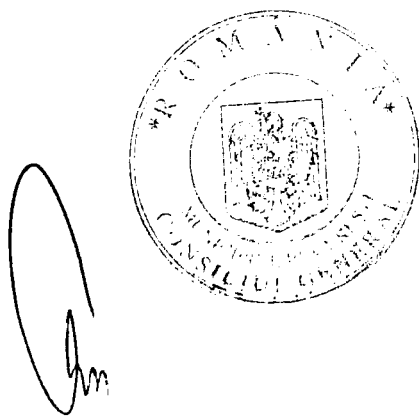




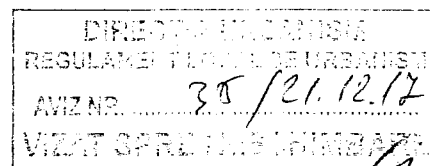
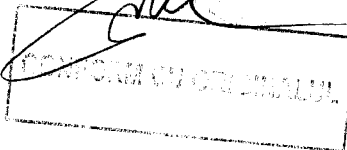
CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.....	4
1.1 Domeniu de aplicare.....	4
1.2 Corelări cu alte documentații.....	4
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	4
2.1 Unități Teritoriale de Referință.....	4
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	5
Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE.....	5
Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	5
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.....	5
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	6
Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....	6
Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	6
Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	6
Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELI.....	6
Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	6
Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....	7
Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	7
Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	7
Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....	7
Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	7
Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI.....	8
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	8
Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	8
Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).....	8



TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE



1.1 Domeniu de aplicare

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal – **ANSAMBLU DE LOCUINT CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, Strada Jimbolia nr. 103, Sector 1, Bucuresti, se aplică pe teritoriul delimitat cu linie roșie neîntreruptă din planșa de reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, la nivel local, astfel:

- la nord - Strada Jimbolia
- la sud - Parcul Bazilescu;
- la vest - Strada Olteniei (Caminul de Batrani)
- la est - Parcul Bazilescu

1.2 Corelări cu alte documentații

P.U.G. Bucuresti

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, unde zona studiată se încadrează în U.T.R. CB1 – *Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.*

P.O.T.Max. - pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a opta pentru P.O.T. max. 50%,

C.U.T. Max. 2.4 - pentru cladiri cu 6 si mai multe niveluri si

C.U.T. Max. 2.2 - pentru cladiri cu 3-4 niveluri conform P.U.G. Municipiul Bucuresti.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.1 Unități Teritoriale de Referință

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarea zonă și unități teritoriale de referință: CB1 - *Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate DS+P+4E/5Er.*



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CB1 - Subzona serviciilor publice-dispersate în afara zonelor protejate

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuinte colective;
- servicii bancare;
- comerț cu amănuntul;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol și multietajate.

Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

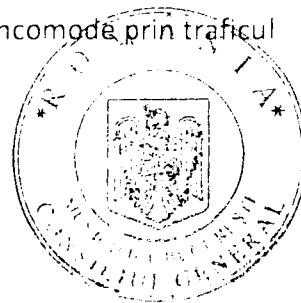
CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate

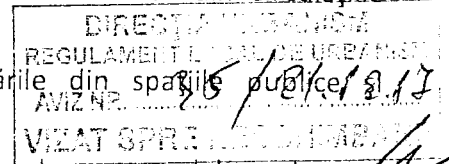
Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



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

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

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- Min. 14,5m Edificabil conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

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

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- Min. 6,5m Edificabil conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- Min. 2,5m - 5.5m (limita de vest-est) pentru terasa conform P.U.Z –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.
- Min. 13,5m Edificabil (limita de sud) conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională.

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

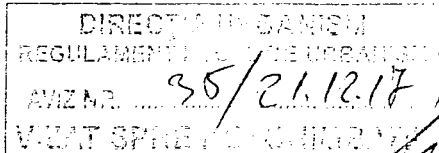
CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- Min. 11m conform P.U.Z. –U.04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- Accesul se face din Strada Jimbolia conform P.U.Z. --U 04.01 – Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.



Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, în conformitate cu H.C.L. 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".

Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- înălțimea maximă a clădirilor va fi: ~~DS+P+4E(17m)/5Er(21m)~~

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

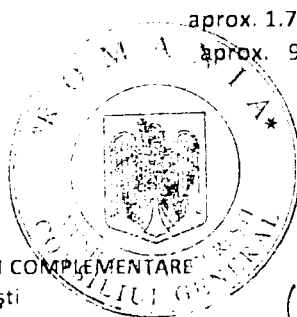
- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională.
- toate cele 4 module vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

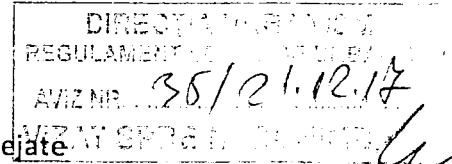
CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- conform P.U.Z. -U.04.01 - Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională.

SPATIU VERDE PE SOL NATURAL	aprox. 1.750,00 mp	20%
SPATIU VERDE PE PLACA (TERASE)	aprox. 920,50 mp	10%



Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI



CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc..

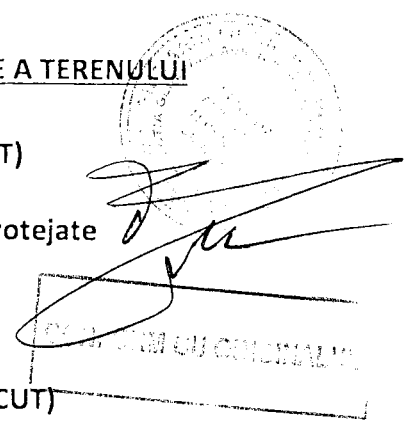
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- P.O.T. maxim 50%

* - pana la 65% POT reprezinta proiectia terasei inierbate/ocazional circulabila/terasa:



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

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate

- CUT maxim = 2,88 (2.4 + 20%) *

* - majorarea C.U.T. cu 20% in conditiile prevazute de Legea 350/2001 republicata , completata si modificata

Notă:

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică numai asupra terenului care a generat P.U.Z. (terenul din Strada Jimbolia nr. 103, Sector 1). Asupra celorlalte terenuri care sunt încadrate în U.T.R. **CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate** și sunt cuprinse în zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentații de urbanism sub incidența careia intră.

