



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



CONFORM CU ORIGINALUL

Ca urmare a cererii adresate de SC URBANEFFECT SRL / Urb. Răzvan Iliescu (RUR D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, sector 6, Drumul Taberei, nr. 98, bl. C2, scara B, ap. 49, reprezentant al înființatorului SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL, înregistrată cu nr. 1586458 din 21.12.2017 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 15318 din data de 22.12.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT SEF

NR. 5 / 23.01 .2018

PENTRU

PUZ – STRADA IZBICENI NR. 102, SECTOR 1, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Str. Izbiceni nr. 102, teren în suprafață de 2980,00mp, conform Certificatului de urbanism nr. 924/28/1/18181 din 08.06.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București și a Extrasului de Carte Funciară din data de 20.09.2017;

INIȚIATOR:

SC SAPELIO INTERNATIONAL SRL

PROIECTANT:

SC URBANEFFECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

Urb. Răzvan Iliescu (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFATĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 1 și este delimitată astfel: Nord – imobil Str. Izbiceni nr. cadastral 205328, Est – imobile numere pare situate în Str. Izbiceni, Sud – Str. Șușița, Vest – imobile numere impare situate în Str. Izbiceni,

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

P.U.G. - M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/2000 (cu completările ulterioare), imobilele sunt încadrate în subzonele funcționale:

A2b - Subzona unităților industriale și de servicii;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 80%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim = 15,0 mc/ mp teren.

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNCȚIUNI: IMOBILE DE LOCUINȚE;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POTmax = 55%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 2,00 mp.ADC/mp.teren;

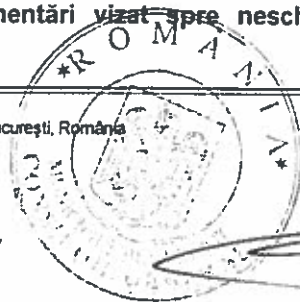
Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 13,00m, conform Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română;

Înălțimea maximă la cornișă = 10,00m

Regim de înălțime RHmax – S+P+2E+3Eretras;

RETRAGERE MINIMA FAȚĂ DE ALINIAMENT: 4,00m față de aliniamentul la strada Izbiceni.

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.





CONFORM CU ORIGINA

Circulații și accese: parcare 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.

Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

ACORDURI/AVIZE SPECIFICE ALE ORGANISMELOR CENTRALE ȘI/SAU TERITORIALE PENTRU ETAPA DE APROBARE A PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, avizul Autorității Aeronautice Civile Române alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. 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 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 924/28/I/18181 din 08.06.2017, eliberat de Primăria Sectorului 1 București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. DIANA OLTEANU



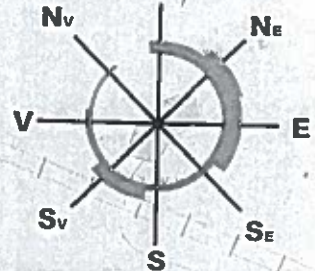
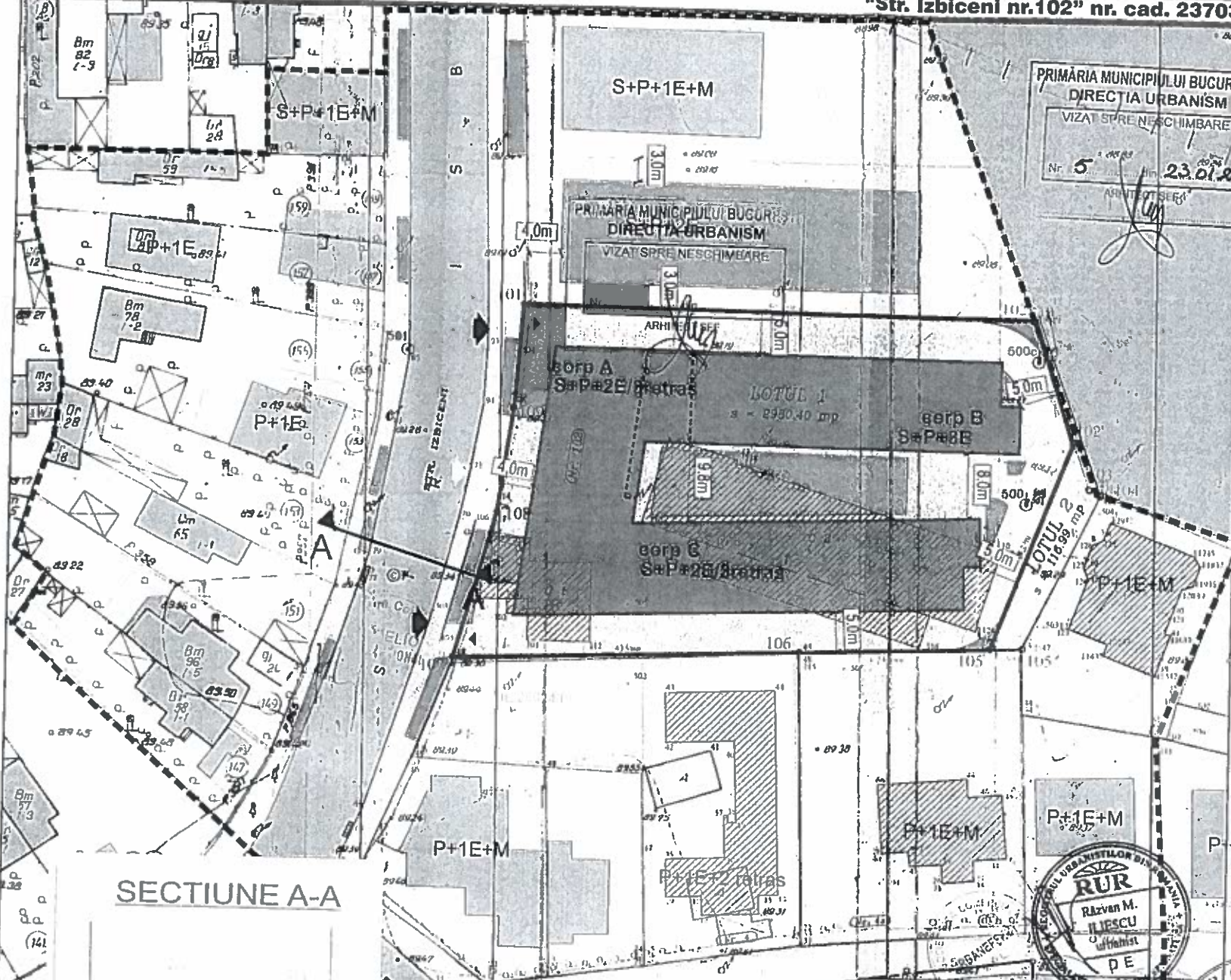
ȘEF SERVICIU,
Expert ing. Victor Manea



Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./15.01.2018

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 3045
<http://www.pmb.ro>

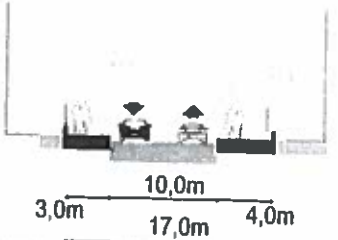




LEGENDA

- LIMITE**
 - limita de proprietate (teren ce a generat studiul)
 - zona stăpînită
- CIRCULAȚII**
 - Circulații carosabile/ pietonale
- PROPUNERE**
 - zona edificabil maxim
- CONDICȚII DE ACCES**
 - garaj
 - acces pietonal
 - acces auto
 - retrahere din firea
- FUNCȚIUNI**
 - locuințe
 - construcții locuințe (unifamilia/colectiva)
 - teren neamenajat, destructurat (industrie)
 - spații verzi amenajate

SECȚIUNE A-A



Dn. 1000 m. m. subterană

Bilant teritorial pentru lotul ce a generat PUZ

Funcțiune	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
Construit	1639	55
Suprafață verde	694	23
Calculat, platforme etc.	447	15
TOTAL	2980	100

SC URBANEFFECT SRL
CUI: 20025565/19.12.2008 RC: J40/21203/19.12.2008

Proiectat: Urb. Dipl. Razvan Iliescu

S teren=2980 mp
POT =55%
CUT = 2
Rh.propus =S+P+2E/3 retras

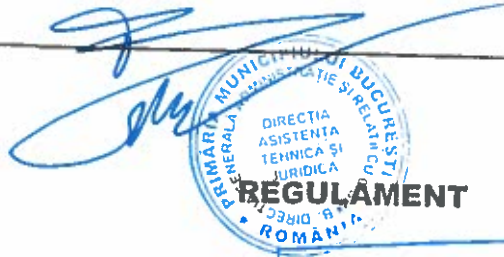
Scara: 1:500
Data: 09.2018
Inițiator: S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L. prin d-nea Radu Buse
Beneficiar: S.C. VIATRIX STAR 2004 S.R.L.
Str. Izbiceni nr. nr. 102, sector 1, București

REGLEMENTARI

523/23.08.2018

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr. 99, sector 6, București, România
CUI: 20025565 / RC: J40/21203/2006. Tel: 0723236491



REGULAMENT

CONFORM CU ORIGINALUL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

- subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;
- (3) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de maxim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

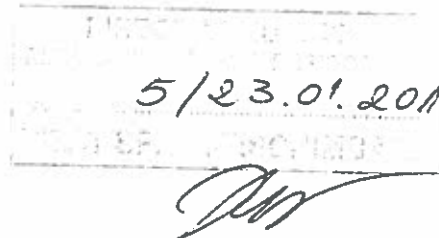
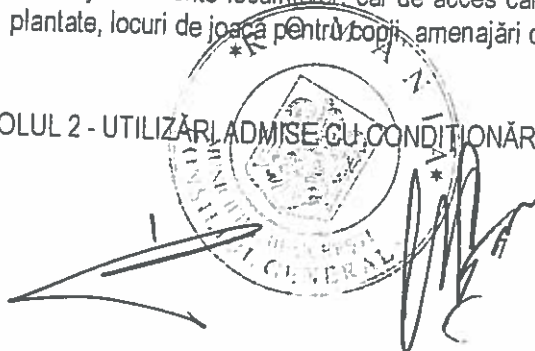
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- 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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
 - locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - 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;
- conform DPG nr. 1431 / 2000:
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuinții și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;
- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:
 - se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
 - se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - curățătorii chimice;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto peste 5 mașini;
 - stații de betoane;

5/23.01.2013



S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr 98 sector 6 București, România
CUI 20025665 / RC J49/21203/2006 Tel: 0723236491

CONFORM CU ORIGINALUL

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

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

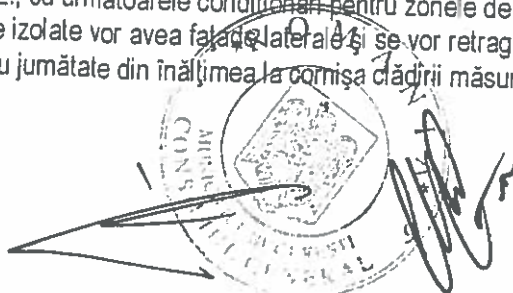
- conform P.U.Z.;
- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L2;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.
- în zona protejată locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcellarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:
 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2.0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
 - în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3.0 metri sau minim 4.0 metri, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).
- în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;
 - în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
 - în cazul situației la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

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

- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;



5/23.01.2018

[Signature]
8/18



CONFORM CU ORIGINALUL

S.C. URBANEFFECT S.R.L.

Str. Drumul Taberei nr 99, sector 6, București, România
CUI: 2015565 / RC: J40/21203/2006 Tel: 0723236491

- clădirile se pot cuprinde pe puțina dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15.00 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

- conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate cu condiția realizării fațadelor astfel încât camerele de locuit să aibă intimitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

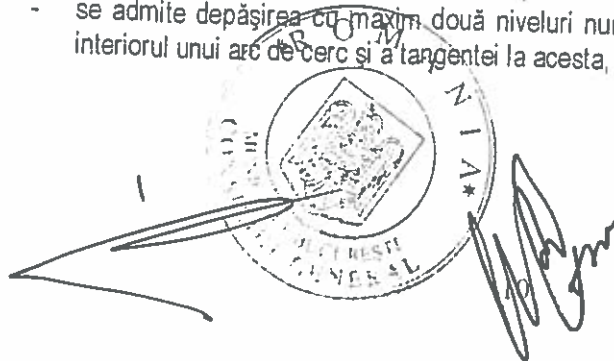
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform P.U.Z. și normelor în vigoare;
 - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade.



5/23.01.2018

[Signature]
8/9/18

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

conform P.U.Z., cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un min de 20 % spații verzi.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim P+3-4 = 55%

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

CUT maxim P+3-4 = 2,2

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3



5/23.01.2018

9/10



S.C. URBANEFFECT S.R.L.
Str. Drumul Taberei nr. 98, sector 6, București, România
CUI 29025565 / RC: J40/21203/2006 Tel: 0723236491

la est 5,0 m fata de liita de proprietate

CONFORM CU ORIGINALUL

Coefficienti urbanistici propusi :

- S teren = 2980 mp
- S construita = 1080 mp
- POT propus = 55%
- CUT propus = 2
- Rh propus = S+P+2E+3E retras

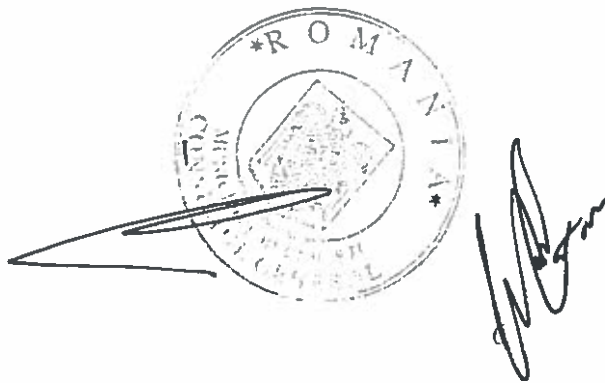
Spatii verzi

Se va asigura o suprafata de cca 590 mp de spatii verzi (cu adancime mare) reprezentand 20% din suprafata terenului, 304 mp se vor realiza terase inverzite reprezentand 105 din suprafata terenului. Circulatiile din incinta vor fi realizate cu dale (inierbate) cca 500mp, pentru a putea asigura absorbtia apelor pluviale in sol, dar si crearea unei atmosfere naturale a amplasamentului.

Bilant teritorial propus :

Funcțiune	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Construit	1639	55
Spatii verzi	590	20
Circulati, platforme etc	447	15
TOTAL	2980	100

Intocmit:



5/23.01.2018