



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Anexa nr. 1 la HCGMB
nr. 413/13.10.2018



Ca urmare a cererii adresate de SC DACRA STUDIO SRL / urb. Dan Tudor (RUR D, E) în calitate de elaborator, cu sediul în Municipiul București, Str. Argetoaia, nr. 5, sector 2, reprezentant al inițiatorului SC HIGH CLASS RESIDENCE SRL, înregistrată cu nr. 1627662 din 24.05.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 6341 din data de 25.05.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR. 37 111.06 .2018

PENTRU



PUZ – STR. POȘTAȘULUI NR. 5 LOT 2,
SECTOR 3, BUCUREȘTI

GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Str. Poștașului nr. 5 lot 2, teren în suprafață de 5167,00 mp din acte și din măsurători, conform Certificatului de Urbanism nr. 2002 din 20.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 3 București;

INIȚIATOR: SC HIGH CLASS RESIDENCE SRL

PROIECTANT: SC DACRA STUDIO SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Dan Tudor (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

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 subzona funcțională:

M3 – Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E niveluri;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 60%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim = 2,5mp ADC/mp.teren.

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 142 din 27.12.2017;

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

FUNȚIUNI: ANSAMBLU REZIDENȚIAL;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POT_{max} = 70%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUT_{max} = 3,0 mp ADC/mp.teren;

Regim de înălțime RH_{max} – 2S+P+8E;

Se vor asigura retragerile fata de limitele laterale ale parcelei și fata de limita posterioară a parcelei astfel încât să fie asigurat confortul urban (asigurarea însorii și iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise, în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea accesului pompierilor, asigurarea protecției împotriva zgomotelor și nocivităților).



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. Accesul carosabil va fi asigurat din Str. Poștaşului prin drumul de acces din partea de sud a imobilului.

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, aviz ISU, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul care a generat PUZ, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

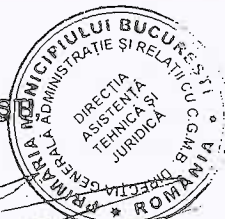
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) 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. 2002 din 20.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 3, București.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. DIANA OLTEANU



CONFORM CU ORIGINALUL

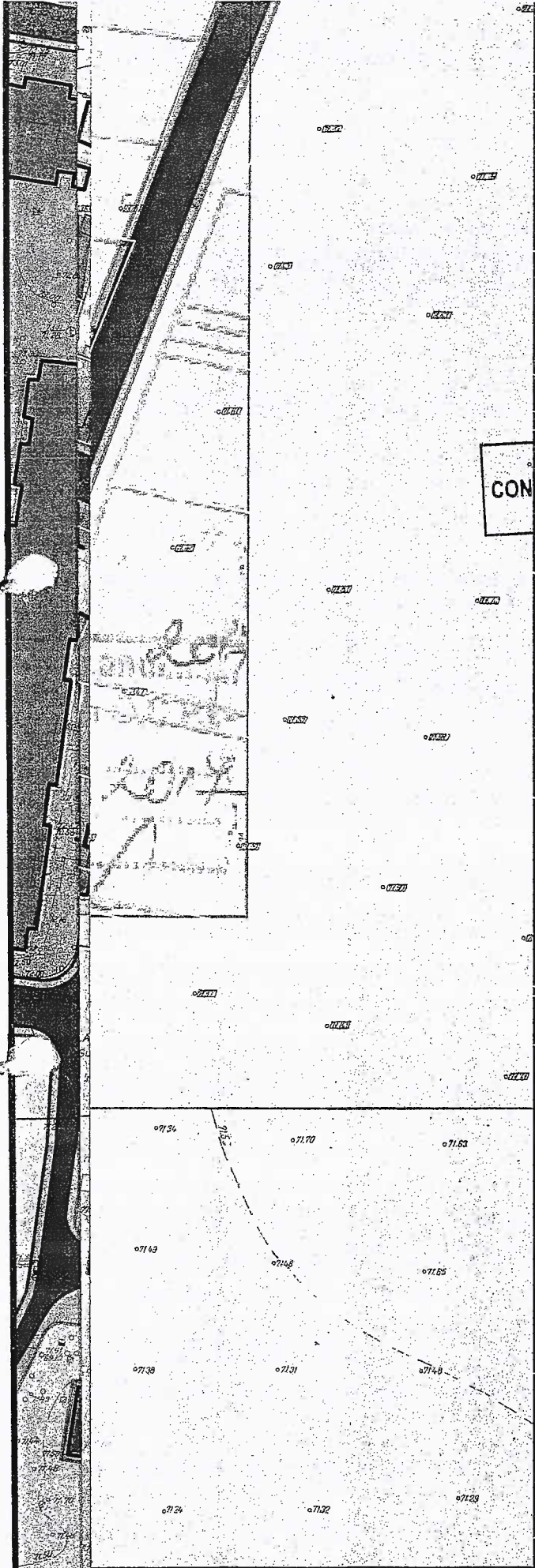


[Handwritten signature]

Întocmit: Expert arh. Ana Maria Xantopol /4ex./08.06.2018



[Handwritten signature]

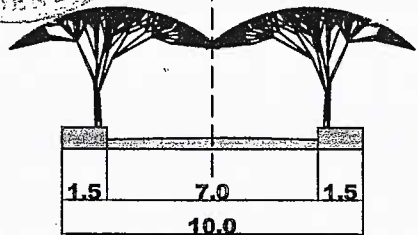
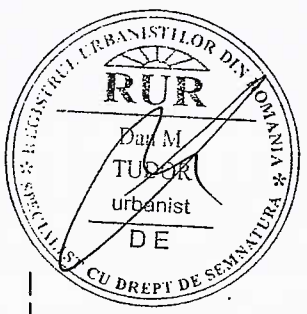


- Edificabil maxim propus
- Cladire propusa cu functiune mixta - locuinte si comert/servicii
- Circulatii/platforme/parcaje/spatii verzi

- ⑤ - Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- ▶ Acces carosabil *Arucka nr. 2 la HC6MB nr. 713/18.10.2017*
- P.O.T max = 70%
- P.O.T propus = 50%
- C.U.T max propus = 3
- Rh max propus = 2S+P+8E



CONFORM CU ORIGINALUL



BILANT TERITORIAL		
Funcțiuni	Mp	%
Suprafata teren	5167	100
Constructii	2583.50	50
Circulatii si platforme parcaj	1550.10	30
Spatii verzi amenajate la sol	1033.40	20

Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.		Beneficiar: HIGH CLASS RESIDENCE S.R.L.		Proiect: 397/2017	
Bucuresti, Str. Argebaia, Nr.5. Tel. 0314243730		Scara: 1/1000		Titlu proiect: P.U.Z. - Strada Postasului nr. 5 lot 2	
ELABORAT NUME SEMNATURA		Data: 13.02. 2017		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT urb. Dan Tudor		Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE		Planșă nr. 05	
PROIECTAT urb. Iulia Alexandrescu					
PROIECTAT urb. Iulia Alexandrescu					

S.C. DACRA STUDIO SRL
Str. Argetoiaia Nr. 5 – Sector2. Bucuresti

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

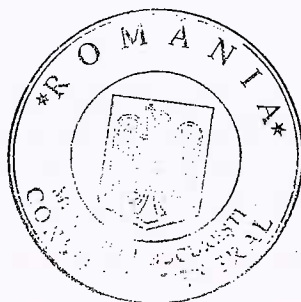
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Strada Postasului nr. 5 lot 2

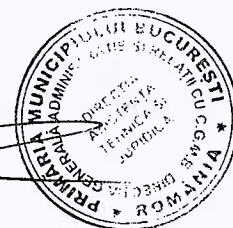
SECTOR 3
BUCURESTI

CONTINUT:

- TITLUL I - DISPOZITII GENERALE
- TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



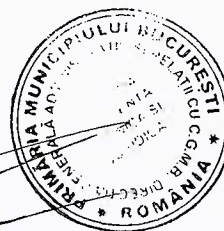
CONFORM CU ORIGINALUL



P.U.Z. Strada Postasului nr. 5 lot 2 -SECTOR 3-BUCUREȘTI

REGISTRUL
37/11.06.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Strada Postasului nr. 5 lot 2
SECTOR 3
BUCURESTI

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

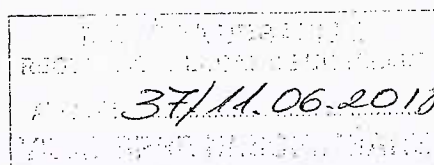
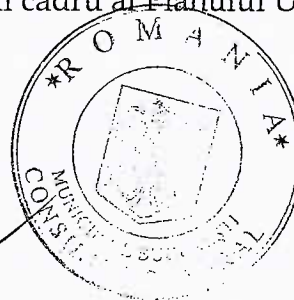
Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru **Strada Postasului nr. 5 lot 2** sector 1, Bucuresti sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- Planul Urbanistic Zonal al Sectorului 3 ce se afla in curs de elaborare si informare publica
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil actualizat



3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 3, Strada Postasului nr. 5 lot 2 ce are o suprafata totala de **5167 mp** conform actelor de proprietate, facand referire si la teritoriile invecinate.

Terenul din **Strada Postasului nr. 5 lot 2**, este proprietatea **S.C. HIGH CLASS RESIDENCE S.R.L.** conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** - imobil proprietate privata a statului;
- la **EST** - imobile proprietate privata strada Postasului;
- la **SUD** - imobile proprietate privata Strada Postasului;
- la **VEST** imobil proprietate privata Strada Postasului.

CONFORM CU ORIGINALUL



TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative in vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii
- Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Terenurile invecinate sunt libere de constructii, astfel incat amenajarea terenului reglementat nu afecteaza cladirea invecinate.

6. Reguli de amplasare si utilizari admise

- locuinte colective
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal



[Handwritten signatures]

37/11.06.2018

[Handwritten mark]

- municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, 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.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate.

CONFORM CU ORIGINALUL

Imobilul din Strada Postasului nr.5 lot 2 va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim și anume:

P.O.T max =70%

C.U.T max propus =3

P.O.T propus =50%

Rh max propus= 2S+P+8E



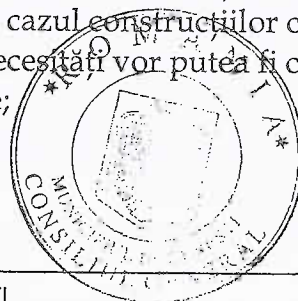
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Se propune un acces din strada Postasului, pe un drum de servitute. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006. și se dispun în construcții supraterane

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În cazul lotizărilor noi se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;



P.U.Z. Strada Postasului nr. 5 lot 2 SECTOR 3-BUCUREȘTI

37/14.06.2018

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.
Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului ; suprafetele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru functionarea investitiei.

Conform avizului APMB nr. 19 din 12.03.2018, suprafata de spatii verzi va fi de 30% din suprafata terenului – din care 20% spatii verzi amenajate la sol si 10% spatii verzi pe terase verzi, zone verzi peste subsol.
Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

11. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Conform avizului Comisiei de Coordonare nr. 1616847/27.04.2018, in etapele ulterioare de dezvoltare se vor prevedea, conform normativelor in vigoare –bazin de retentie, statie de pompare ape pluviale, gospodarie de apa menajera si de incendiu.

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal se va realiza o cladire cu functiune de Ansamblu Rezidential cu regim de inaltime maxim 2S+P + 8 ETAJE.

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Pe terenul din Strada Postasului nr.5 lot 2, teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent constructii.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune **CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv în imobilul din Strada Postasului nr. 5 lot 2.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor clădiri cu regim de înălțime **2S+P + 8 ETAJE** cu funcțiune de **Ansamblu Rezidential**.

Viitoarele constructii din Strada Postasului nr. 5 lot 2, , imobil cu o suprafata totala de 5167 mp conform actelor de proprietate, se va inscrie într-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSĂ nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)** astfel:



P.O.T max =70%

C.U.T max propus =3

P.O.T propus =50%

Rh max propus= 2S+P+8E

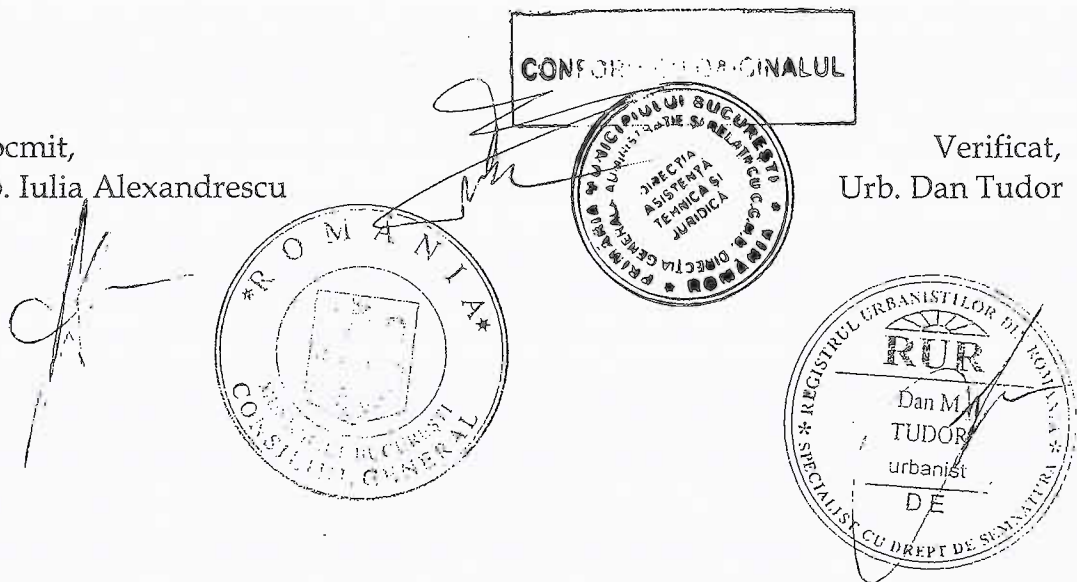
<u>BILANT TERITORIAL</u>		
<u>FUNCTIUNI</u>	<u>MP</u>	<u>%</u>
<u>Constructii</u>	2563.5	50
<u>Circulatii si platforme parcaj</u>	1550.1	30
<u>Spatii verzi la sol</u>	1033.4	20
<u>Teren</u>	5167,00	100

Retrageri:

- retragere min. 5.5 ml pe limita NORD - imobil proprietate privata;
- retragere min. 5.5 ml fata de limita EST - imobile proprietate privata;
- retragere min. 5.5 ml pe limita SUD - imobil proprietate privata;
- retragere min. 5.5 ml fata de limita VEST- imobil proprietate privata;

Intocmit,
 Urb. Iulia Alexandrescu

Verificat,
 Urb. Dan Tudor



[Handwritten signatures and a date stamp: 31/11.06.2018]