



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

CONFORM CU ORIGINALUL

ANEXA HR. 1
HCGMB 240/2018
ROMÂNIA
1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

Ca urmare a cererii adresate de ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL – master urbanist **Oana Georgiana Măicu** (RUR D3, Dz0, E) cu sediul în Municipiul București, Sector 1, Cod poștal 011363, str. Clucerului nr. 35, Birou 10, telefon: 0722 600 699, în calitate de elaborator, pentru A&T CHIC DESIGN SRL, în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1674510 din 26.10.2018, respectiv nr. 1669542 din 11.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 68 / 19.11.2018

PENTRU

PUZ - STR. BAICULUI NR. 31- SECTOR 2

GENERAT DE IMOBILUL din STR. BAICULUI NR. 31, SECTORUL 2, compus din teren proprietate privată a persoanelor juridice în suprafață totală de 18.066 mp din măsurători cadastrale, conform Certificatului de urbanism nr. 1510/ 98 "B" din 23.12.2015, prelungit până la data de 23.12.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

INIȚIATOR:

A&T CHIC DESIGN SRL

PROIECTANT GENERAL:

ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: master **Oana Georgiana Măicu** (RUR D3, Dz0, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 2.

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018) teritoriul studiat are reglementarea funcțională:

UTR: A2b – subzona unităților industriale și de prestări servicii

Regim de construire: izolat pe parcelă, alipire la calcan

Funcțiuni predominante: activități productive și de servicii

H max.: 20m

POT max.: 80%

CUT max. vol: 15 mc/ mp. teren

Retragerea minimă față de aliniament: 10 m pe străzile de categoria I-a și a II-a, respectiv 6 m pe străzile de categoria III-a;

Retrageri minime față de limitele laterale: la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m;

Retrageri minime față de limitele posterioare: minim 6m;



PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

UTR: M2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

Regim de construire: discontinuu, izolat pe parcelă

Funcțiuni predominante: Locuire colectivă și Servicii publice - ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI SERVICII PUBLICE

H max.: 51m

R maxH: 3S+P+2E/ 3S+P+12E-15E

POT max.: 35%

CUT max.: 3 mp. ACD/ mp.teren

Retragerea minimă față de aliniament: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcarea 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. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil planul urbanistic Zonal STR. BAICULUI NR. 31, SECTORUL 2, BUCUREȘTI cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera 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 PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 1510/ 98 "B" din 23.12.2015, prelungit până la data de 23.12.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.



ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU



Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 31.10.2018

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

► Zone de organizare a accesurilor în parcare subterană*
*Modul de organizare și amplasare a punctelor de acces va fi detaliat și definit la faza DTAC

Distanțe și retrageri

-  Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate
-  Distanțe minime obligatorii între edificabile
-  Alte retrageri, dimensiuni și distanțe minime obligatorii

REGLEMENTĂRI CU CARACTER DIRECTOR

Reglementări aplicabile pentru imobilele vecine cu imobilul ce a generat PUZ

Limite

 Limita maximă de implementare a construcțiilor spre stradă
CONFORM CU ORIGINALUL

Funcțiuni

-  Edificabil activități mixte - comerț, birouri, servicii și locuințe
-  **UTR CB3a** - Conf. PUG București (cu limitare indicator CUI la 4.0 ADC contruit/m² teren): subzona polilor urbani principali
-  **UTR M2** - Conf. PUG București - Zona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ STRADA BAICULUI 31*

Unitate Teritorială de Referință - M2.1

Procent de Ocupare al Terenului (P.O.T.) - max. 35%

Coefficient de Utilizare al Terenului (C.U.T.) - max. 3,0 m²ADC/m²teren:

C.U.T. Rezidențial - min. 2,0 - max. 2,5 m²ADC/m²teren

C.U.T. Comercial și servicii - min 0,5 - max. 1,0 m²ADC/m²teren

Înălțimea maximă a construcțiilor - (3S)+P+2E+12E+15E (+12,00m+39,00m+51,00m)

Suprafața de spații verzi - minim 30%, din care cel puțin 2/3 pe sol natural

NOTĂ

- (1) Reglementările PUZ sunt obligatorii și se aplică strict pentru imobilul amplasat în Strada Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, identificat prin numărul cadastral IE 229744, în suprafață de 18.066m²;
- (2) Reglementările definite prin Planșa de Reglementări Urbanistice pentru terenurile situate în afara limitei imobilului definit în alin. (1) au caracter strict orientativ și nu impun sarcini asupra acestora, dacă autoritățile publice locale responsabile cu gestiunea activității de urbanism și amenajare a teritoriului la nivelul Municipiului București nu dispun altfel. Reglementările acestor terenuri va face obiectul altor documentații de urbanism tip PUZ/PUD care vor putea integra elemente de reglementare urbanistică specifice PUZ Baicului 31;

PROPOS

3.00 m²/m²

35%

3S+P+2E+12E+15E

ITATE

TIA PROPUȘĂ

Suprafață
construită la
sol (m²)

0 m²

150 m²

Fără obiect

6,100 m²

Fără obiect

Fără obiect

Fără obiect

6,250 m²

Copyright © 2018 Abagiu Global Services. Toate drepturile sunt rezervate Abagiu Global Services. Nici o parte a acestui document nu poate fi reprodusă sau transmisă sub nici o formă sau prin orice mijloc, electronic sau mecanice, inclusiv fotocopiare, sau înregistrare în orice alt sistem de stocare și recuperare a informațiilor fără permisiunea scrisă a unui reprezentant autorizat al Abagiu Global Services.

PROIECTANT GENERAL URBANISM

S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.

ADRESĂ: Strada Clucerului, Nr. 35, Etaj 1, Birou 10, Sector 1, București,

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

E-MAIL: architecture@abagiuglobalservices.com

TELEFON: +4 031 805 2194 / FAX: +4 031 425 1172 / MOBIL: 0722.600.699

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE PUBLIC ME

BENEFICIAR: S.C. A&T CHIC DESIGN S.R.L.

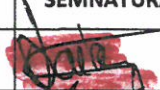
DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL

ADRESĂ: STR. BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

TITLU PLANȘĂ

Reglementări urbanistice - zonificare funcțională și circulații

COLECTIV DE ELABORARE

CALITATEA	NUME	SEMNĂTURA	FAZA P.U.Z.
Șef proiect	urb. Dana Georgiana VOICU		NR. PLANȘĂ 3.1
Proiectat Desenat	urb. Andrei Stefan SLEP		SCARA 1:500
Verificat	prof.dr.ingh. Florin IONCHEON		FORMAT A1 Extins (1600x594mm)
			DATA Octombrie 2018

ALEXA HR. 3
HCGMB 240/84

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699

CONFORM CU ORIGINALUL

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. NR. 68/19.11.2018
VIZAT CPRE NEȘCHIMBARE



MEMORIUL GENERAL PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

OCTOMBRIE 2018



Pagina 32 din 45



ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.600

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza aplicării Planului Urbanistic Zonal Strada Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, Municipiul București;
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește pentru imobilul amplasat în Strada Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, identificat prin numărul cadastral IE 229744, regulile cu caracter obligatoriu privind (i) ocuparea lotului, (ii) amplasarea construcțiilor și (iii) amenajările de incintă: circulații pietonale, carosabile și spații verzi;
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilul ce a generat PUZ, amplasat în Strada Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, identificat prin numărul cadastral IE 229744;

Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) Cadrul legal de elaborare PUZ este definit prin:
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
 - Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

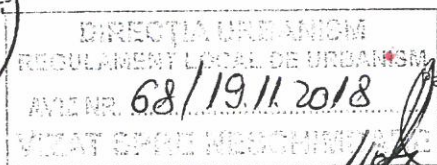
- (1) Reglementările PUZ sunt obligatorii și se aplică strict pentru imobilul amplasat în Strada Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, identificat prin numărul cadastral IE 229744, în suprafață de 18.066,21mp;
- (2) Reglementările definite prin Planșa de Reglementări Urbanistice pentru terenurile situate în afara limitei imobilului definit în alin. (1) au caracter strict orientativ și nu impun sarcini asupra acestora, dacă autoritățile publice locale responsabile cu gestiunea activității de urbanism și amenajare a teritoriului la nivelul Municipiului București nu dispun altfel. Reglementările acestor terenuri va face obiectul altor documentații de urbanism tip PUZ/PUD care vor putea integra elemente de reglementare urbanistică specifice PUZ Baicului 31;

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 4. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice, în conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 33/21.09.2018
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele de utilități urbane, prin grija investitorilor sau a beneficiarilor, în conformitate cu avizele eliberate de administratorii/deținătorii rețelelor edilitare și infrastructură tehnică din zonă;



Pagina 33 din 45



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com
Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



Articolul 5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării destinației construcțiilor stabilite prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 6. Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (POT) să se încadreze în limitele maxime precizate în planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 7. Lucrări de utilitate publică

- (1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea și dezvoltarea tramei stradale, așa cum sunt marcate prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de extindere a circulațiilor carosabile se face pe baza prezentului PUZ, cf. planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

SECȚIUNEA 3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 8. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata de minimă de însorire de 1-1/2h la solstițiul de iarnă;

Articolul 9. Amplasarea față de drumurile publice

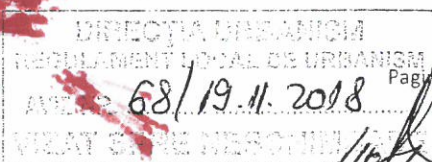
- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente și propuse, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 10. Amplasarea față de aliniament

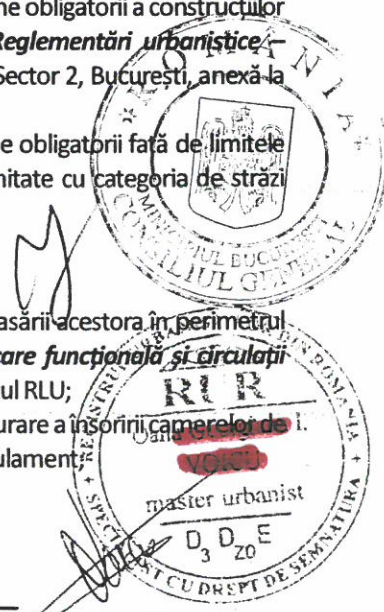
- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente și propuse, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerii minime obligatorii față de limitele aliniamentelor propuse prin planul de reglementări urbanistice, în conformitate cu categoria de străzi prevăzute;

Articolul 11. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înscrierii și amplasării acestora în perimetrul edificabilelor prevăzute prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a însoririi camerelor de locuit, conform prevederilor art. 9, secțiunea 3, capitolul 2 al prezentului regulament;



Pagina 34 din 45



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



SECȚIUNEA 4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 12. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Avizul Comisiei Tehnice de Circulație Nr. 14670/11.09.2018;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului auto principal pe parcelă din Strada Baicului, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face prin realizarea în drumului de incintă, prin grija și pe cheltuiala investitorului/beneficiarului privat, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea numărului și configurației accesurilor auto conform prevederilor Anexei nr.4 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Articolul 13. Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea spațiilor destinate accesului publicului, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinat locuitorilor;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (4) Suprafețele de teren destinate amenajărilor pietonale și peisagere vor fi astfel amenajate prin culoare ce vor permite circulația autovehiculelor de intervenție și vor avea o lățime liberă de minim 5,0m. Aceste culoare nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

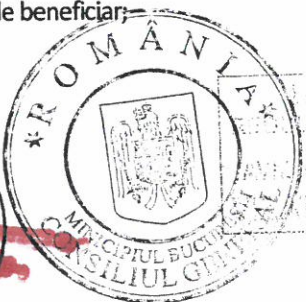
SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 14. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele tehnico-edilitare existente cu avizul organelor administrației publice competente;
- (2) Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice, în conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 33/21.09.2018

Articolul 15. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea rețelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea extinderii în prealabil, prin grija și pe cheltuiala investitorului/beneficiarului, a rețelor tehnico-edilitare în incintă;
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;



68/19.11.2018



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Articolul 16. Parcelarea

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe și fronturi minime la stradă adecvate configurației edificabilelor definite și delimitate prin planșa **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 17. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face respectând prevederile art. 10 din **Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale** din prezentul RLU.

Articolul 18. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19. Spații verzi și plantate

- (1) Se vor respecta prevederile Deciziei de Încadrare nr. 67/27.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului București;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate de minim 30% din suprafața întregului imobil ce a generat PUZ, din care cel puțin 2/3 pe sol;
- (3) Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte, prin înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor în proporție de minim 50% din suprafața acestora.

Articolul 20. Împrejmuiri

- (1) Este interzisă realizarea de împrejmuiri opace, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.

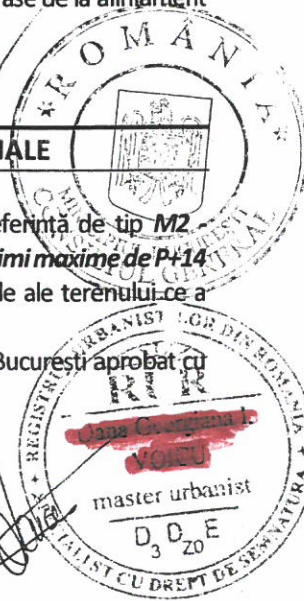
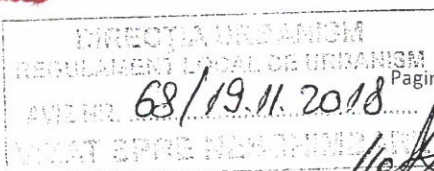
CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 8. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Articolul 21. Unități Teritoriale de Referință

- (1) Prezenta documentație de urbanism conține o singură Unitate Teritorială de Referință de tip **M2 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte**, delimitată conform Legii 350/2001 pe limitele cadastrale ale terenului ce a generat PUZ.

- (2) Prezentul RLU modifică și completează regulamentul zonei M2, a PUG Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. 269 din 21.12.2000 și prelungit prin HCGMB nr. 224/15.12.2015



CONFORM CU ORIGINALUL



MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699

Articolul 22. Scopul unităților funcționale

- (3) Se definesc Unitățile Funcționale delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ
- (4) Unitățile funcționale sunt asimilate UTR M2 definit conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- (1) Prezentul capitol detaliază la nivelul unităților funcționale reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru imobilul ce face obiectul PUZ;
- (2) Prezentul capitol preia structura cadru a RLU PUG București 2000 aferent UTR M2 și o detaliază pentru fiecare Unitate Funcțională;

UNITATEA FUNCȚIONALĂ 1

Delimitare

- (1) Unitatea funcțională 1, identificată în fig. 1, este delimitată de următoarele elemente reper:
 - Limita sud: Strada Baicului;
 - Limita vest: imobil Șos. Electronicii, Nr. 31;
 - Limita nord: imobil Str. Ziduri între Vii, Nr. 22;
 - Limita est: imobile cu activități industriale și servicii de depozitare;

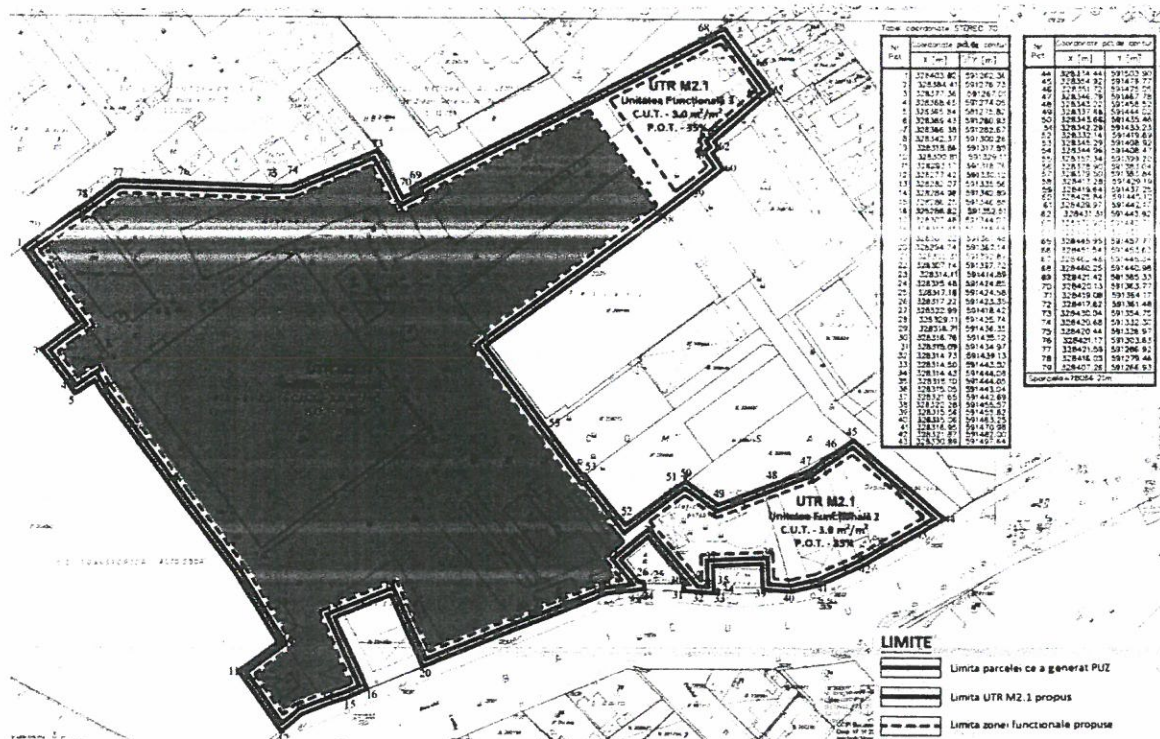
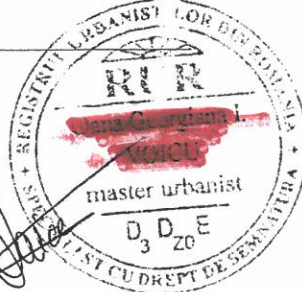
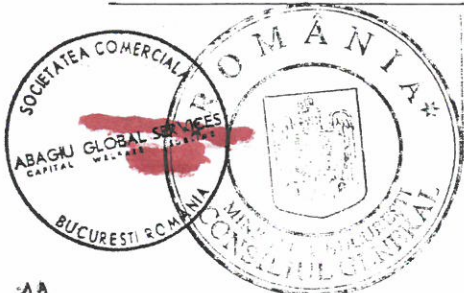


Fig. 1 - Delimitare Unitatea Funcțională 1



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



Articolul 1. Utilizări admise

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- Locuințe colective cu partiu obișnuit;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate - scuaruri;

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 20% din suprafața unității funcționale;
- (2) În cazul în care realizarea investiției se va derula în timp, se recomandă ca terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;

Articolul 3. Utilizări interzise

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozitari 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.

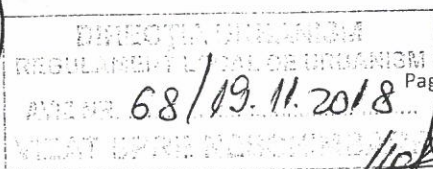
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (2) Se va păstra configurația parcelei definită conform limitei Unității Funcționale, așa cum este definită prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699

- (2) Se vor asigura retragerile minime de 15,00÷30,00m ale construcțiilor față de aliniamentul Străzii Baicului, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu minim 5,00 ÷ 48,00m, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (3) Construcțiile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei cu minim 13,00÷32,00m, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

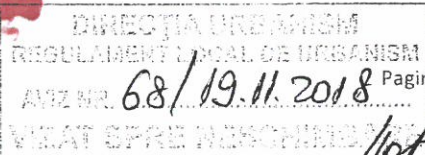
- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Clădirile vor respecta între ele distanțe și retrageri minime de 20,00m, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 8. Circulații și accese

- (1) Se vor respecta prevederile Avizul Comisiei Tehnice de Circulație Nr. 14670/11.09.2018;
- (2) Parcela va avea accesul auto principal din Strada Baicului, prin intermediul drumului de incintă propus prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU. Acest drum de incintă va avea un profil de 13,00m, compus din carosabil de 7,00m (2x3,50m per sens de circulație) și trotuare de 3,00m și va fi realizat prin grija investitorului privat.
- (3) Pentru etapa de perspectivă, se va asigura accesul carosabil pe parcelă prin intermediul arterei nou propuse pe fundul de lot, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (4) Suprafețele de teren destinate amenajărilor pietonale și peisagere vor fi astfel amenajate prin culoare ce vor permite circulația autovehiculelor de intervenție și vor avea o lățime liberă de minim 5,0m. Aceste culoare nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.
- (5) Accesele în parcare subterană se vor realiza utilizând drumul de incintă propus prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (6) Este interzisă realizarea acceselor auto în parările subterane din Strada Baicului.
- (7) Amplasamentul exact al acceselor, precum și numărul acestora se va stabili la data D.T.A.C;

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parări la nivelul solului;
- (2) Se pot amenaja spații de parcare la sol, în incintă, cu menținerea unei distanțe minime de 5,0m între locul de parcare și fațada construcției;



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



- (3) Locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/2006 și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (8) Conform planșei **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși $(3S)+P+2E \div 12E \div 15E (+12,00m \div 39,00m \div 51,00m, \text{ față de cota terenului})$
- (1) Construcțiile destinate spațiilor comerciale nu vor depăși $P+2E (+12,00m \text{ față de cota terenului})$;

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuinii colective, prin realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) Fațadele nivelurilor inferioare ale construcțiilor, până la $P+2E$, vor fi tratate distinct din punct de vedere al materialelor și a compoziției față de nivelurile superioare aferente spațiilor rezidențiale;

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- (1) Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice, în conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 33/21.09.2018
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă, precum și dispunerea aeriană a cablurilor tv și telecomunicații;

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Se vor respecta prevederile Deciziei de Încadrare nr. 67/27.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului București;
- (2) Zonele destinate amenajării de spații verzi la sol, reprezentând spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă, vor fi amenajate prin zone înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (3) Se vor amenaja spațiile pietonale și spațiile verzi conform Planului de Reglementări Urbanistice;
- (4) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase și parcaje subterane;
- (5) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- (6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate, în conformitate cu "Ghidul privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente";

Articolul 14. Împrejmuiri

- (1) Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- (2) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;



68/19.11.2018

Pagina 40 din 45



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

- (1) POT maxim = 35%

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 3,0 m² ADC / m² teren, din care:

CUT Rezidențial = min. 2,0 - 2,5 m² ADC / m² teren;

CUT Comercial și Servicii = min. 0,5 - 1,0 m² ADC / m² teren;

UNITATEA FUNCȚIONALĂ 2 + UNITATEA FUNCȚIONALĂ 3

Generalități

- (1) Unitatea Funcțională 2 și Unitatea Funcțională 3 (U.F. 2 + U.F. 3) definesc zone ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes public, formând segmente lineare comerciale și de servicii de-a lungul arterelor definite prin PUZ, fiind formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă.

Delimitare

- (1) U.F.2 + U.F.3 sunt identificate și delimitate conform figurii nr. 2

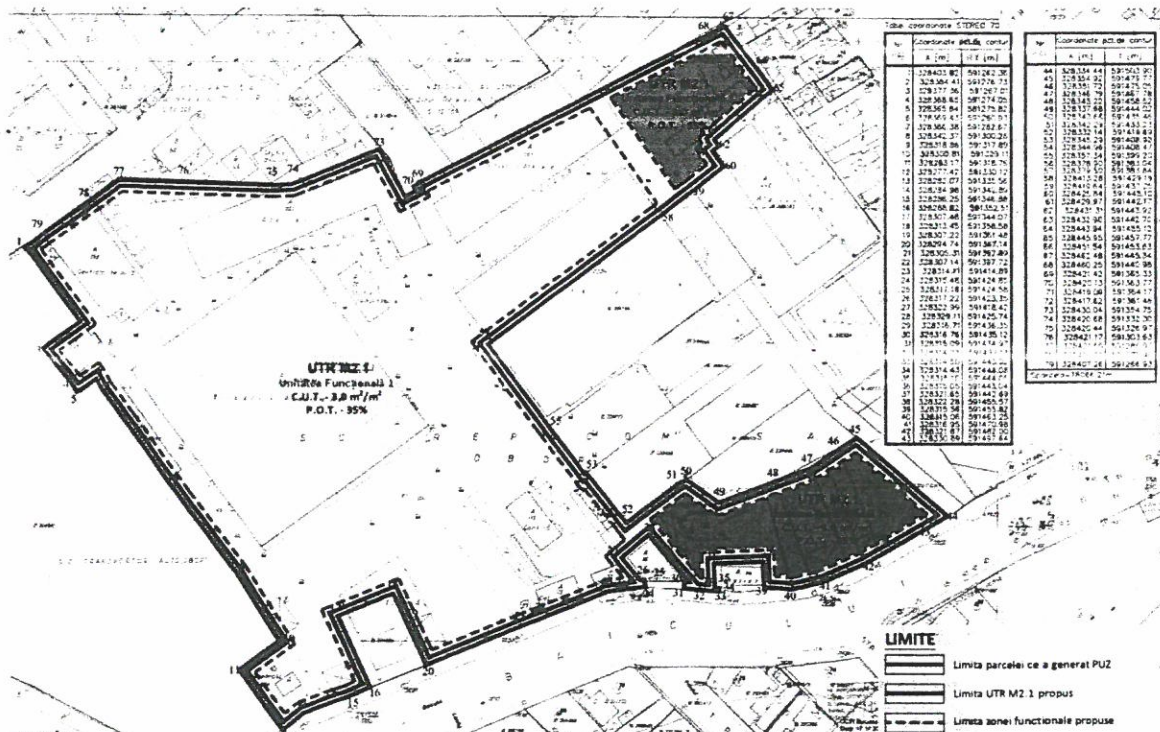
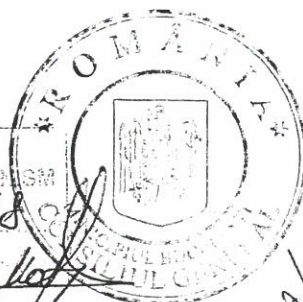


Fig. 2 - Delimitare Unitatea Funcțională 2 și Unitatea Funcțională 3



SECRETARIA URBANISM
PLANUL LOCAL DE URBANISM
DATA 68/19.11.2018
VIZAT URBANISM



ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com
Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

U.F.2 + U.F.3

(1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:

- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț, comerț cu amănuntul și alimentație publică;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Stații de întreținere și reparații auto cu o capacitate de până la 5 mașini;
- Stație mobilă distribuție carburanți în cantități reduse;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate - scuaruri;

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

U.F. 2

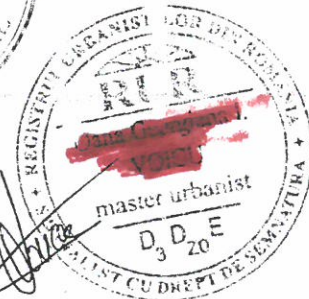
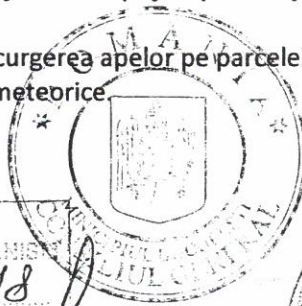
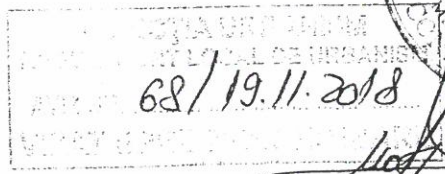
- (1) Din rațiuni de dezvoltare urbanistică pentru dezvoltarea în perspectivă a unui pasaj suprateran/subteran construit în lungul străzii Baicului, se recomandă ca terenul aferent Unității Funcționale 2 să reentre în circuitul economic al zonei prin funcțiuni și construcții cu densitate mică realizate din materiale ușoare și demontabile, care vor permite demontarea acestora și eliberarea rapidă a terenului, fără costuri ridicate, în perspectiva supralărgirii străzii Baicului pe viitor.
- (2) Se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 20% din suprafața unității funcționale;

Articolul 3. Utilizări interzise

U.F.2 + U.F.3

(1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- 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.



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București

C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



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

Articolul 4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

U.F.2 + U.F.3

- (1) Se vor păstra configurația parcelor definite conform limitei Unității Funcționale prin planul **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

U.F.2

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Se vor asigura retragerile minime de 6,00m ale construcțiilor față de aliniamentul Străzii Baicului, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

U.F.3

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

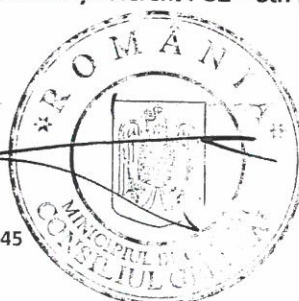
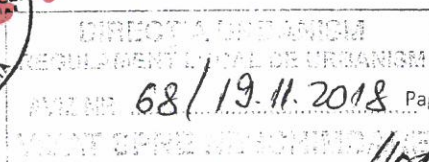
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

U.F.2

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3,00 ÷ 10,00m, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (3) Construcțiile vor fi retrase minim 3,0m față de limita posterioară a parcelei, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;

U.F.3

- (1) Construcțiile propuse se vor înscrie în limitele edificabilelor propuse prin **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (2) Construcțiile vor fi retrase minim 3,0m față de limitele laterale ale parcelei, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;
- (3) Construcțiile vor fi retrase minim 11,0m față de limitele laterale ale parcelei, conform planului **3.1 Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații** aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com
Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

U.F.2 + U.F.3

- (1) În cazul amplasării a două, sau mai multe construcții, se va menține între acestea o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Articolul 8. Circulații și accese

U.F.2 + U.F.3

- (1) Se vor respecta prevederile Avizul Comisiei Tehnice de Circulație Nr. 14670/11.09.2018;
- (2) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică;
- (3) Pentru fiecare subunitate funcțională prevăzută se vor realiza amenajările corespunzătoare spațiilor de circulații auto și pietonale, conform planului 3.1 *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU;*

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor

U.F.2 + U.F.3

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Locurile de parcare se dimensionează conform HCGMB nr. 66/2006 și se dispun în construcții subterane și/sau supraterane (până la maxim etaj 1 inclusiv), sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

U.F.2 + U.F.3

- (1) Conform planșei 3.1 *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională și circulații aferent PUZ – Str. Baicului, Nr. 31, Lot 4, Sector 2, București, anexă la prezentul RLU, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+1E (+8,00m de la cota terenului)*

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

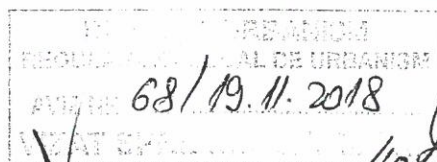
U.F.2 + U.F.3

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice spațiilor comerciale și de servicii, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

U.F.2 + U.F.3

- (1) Ansamblul va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare publice, în conformitate cu Planul de Precoordonare Rețele aprobat prin Avizul Comisiei de Coordonare a PMB nr. 33/21.09.2018
- (2) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- (3) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



CONFORM CU ORIGINALUL

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA BAICULUI, NR. 31, LOT 4, SECTOR 2, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

ABAGIU GLOBAL SERVICES
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Av. Petre Crețu, Nr. 24, Sector 1, București
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015
www.abagiuglobalservices.com

Tel: 031 805 2194 / Fax: 031 425 1172 / Mobil: 0722.600.699



Articolul 13. Spații libere și spații plantate

U.F.2 + U.F.3

- (1) Se vor respecta prevederile Deciziei de Încadrare nr. 67/27.08.2018 a Agenției pentru Protecția Mediului București;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- (4) Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

Articolul 14. Împrejmuiri

U.F.2 + U.F.3

- (1) Spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului (POT %)

U.F.2 + U.F.3

- POT maxim = 35% din suprafața unităților funcționale;

Articolul 16. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

U.F.2 + U.F.3

- CUT maxim = $3,0 \text{ m}^2 \text{ ADC} / \text{m}^2 \text{ teren din suprafața unităților funcționale}$;

62/19.11.2018





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 152 / 07.01.2019



CONFORM CU ORIGINALUL



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ – STR. BAICULUI NR. 31 - SECTOR 2

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul.

În vederea informării și consultării publicului, solicitantul a procedat la amplasarea de panouri de informare la fața locului și publicarea materialului informativ pe pagina de internet a Primăriei Municipiului București.

Procedura s-a desfășurat conform Regulamentului 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, aprobat prin HCGMB nr. 136/ 2012, în toate etapele de elaborare a planului, astfel:

- **etapa anunț de intenție** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **15.12.2017 - 29.12.2017**;
- **etapa de elaborare a propunerilor** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **17.01.2018 - 31.01.2018**;
- **etapa de avizare a proiectului** - 15 zile calendaristice de la data publicării pe site-ul PMB a materialului informativ corespunzător etapei - etapa s-a desfășurat în perioada **16.04.2018 - 30.04.2018**;
- **etapa de aprobare a PUZ** - proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ urmează a fi supus dezbaterii publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, prin procedura standard prin intermediul site-ului www.pmb.ro.

În etapa de avizare, PUZ a fost supus și procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe ceea ce presupune informarea publicului interesat prin anunțuri repetate în mass-media asupra solicitării de emitere a avizului de mediu, declanșarea procedurii de evaluare și a parcurgerii etapei de încadrare, precum și publicarea deciziei etapei de încadrare în presa și pe portalul ARPMB.

2. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului.

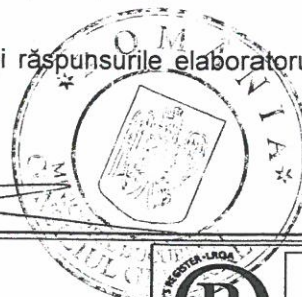
Nu au fost organizate întâlniri.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații.

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.



Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul.

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare.

Nu au fost exprimate observații.

5. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

Nu este cazul.

6. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru.

Nu este cazul.

7. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din PMB. Ulterior obținerii Avizului Arhitectului Șef, pentru a deveni operațional, planul urbanistic urmează procedura de aprobare conform competențelor stabilite prin lege. În acest scop, procedura prealabilă presupune obținerea avizelor de specialitate solicitate prin avizul prealabil de la instituțiile interesate și abilitate prin lege, procedură ce presupune de asemenea analiza proiectului în cadrul unor comisii alcătuite din specialiști în domeniile respective. În mod obligatoriu se cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilului, a circulațiilor și a modului de intervenție asupra clădirilor existente și a spațiului public adiacent concretizate în planul urbanistic este rezultatul unui efort colectiv, la care participă numeroși profesioniști, pornind de la elaboratorul proiectului și membrii comisiilor de avizare. Puncte de vedere diferite sunt exprimate în cursul dezbaterilor în cadrul acestor comisii, iar hotărârile se iau de persoanele investite legal cu competență. Este de înțeles faptul că atât în mediul profesional cât și în cel public există opinii diferite și că manifestarea lor responsabilizează activitatea specialiștilor implicați în procesul de elaborare și avizare, însă nu poate fi luată în considerare posibilitatea preluării tuturor propunerilor. Decizia asupra formei finale a proiectului aparține autorităților ce dețin competența legală.

Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principii al Comisiei tehnice de circulație nr. 1652605/ 14670/ 11.09.2018 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUZ-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 67/ 27.08.2018 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul nu au fost depuse observații sau reclamații cu privire la PUZ-ul descris mai sus, PUZ care în conformitate cu legislația, normele și reglementările specifice urbanismului a respectat soluțiile funcționale, gradul de însoțire al construcțiilor învecinate și normele privind asigurarea spațiilor verzi.

Potrivit prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012 privind aprobarea Regulamentului 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 art.12. a), b) și c) s-a întocmit prezentul raport privind documentația „PUZ – STR. BAICULUI NR. 31, SECTOR 2, BUCUREȘTI”.

Conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 Art.6, Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus, se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului M.D.R.T. nr.2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar în conformitate cu prevederile art.11 și 12 din Ordin și a H.C.G.M.B nr.136/30.08.2012, propunem Consiliului General al Municipiului București însușirea prezentului raport.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

CONFORM CU ORIGINALUL



Expert,
Urb. Liliana Ioniță

p. Șef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

