



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
Direcția Urbanism – Serviciul Urbanism

HCGMB 708/26
romania2019.eu
Președinția României și Consiliul European

Ca urmare a cererii adresate de SC ASCO CONSTRUCȚII SRL / urb. [redacted] (RUR D3, Dz0, E) în calitate de elaborator, reprezentant al inițiatorului SC ATLAS SOLARIS SA, înregistrată cu nr. [redacted] din 20.12.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. [redacted] din 21.12.2018 și completată cu nr. [redacted] din 18.01.2019 înregistrată la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 676 din data de 18.01.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 13129.03.2019

PENTRU

PUZ – ȘOSEAUA ELECTRONICII NR. 25,
SECTOR 2, BUCUREȘTI

CONFORM CU ORIGINALUL



GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Șos. Electronicii nr. 25, teren în suprafață de 32085,00 mp din acte și 32084 mp din măsurători, nr. cadastral 214444, conform Certificatului de Urbanism nr. 1496/ 16 E din 22.12.2015 și ulterior Certificatului de Urbanism nr. 1837/ 27 E din 28.12.2018, eliberate de Primăria Sector 2;

INIȚIATOR:

SC ATLAS SOLARIS SA

PROIECTANT:

SC ASCO CONSTRUCȚII SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR:

urb. [redacted] (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 P.U.G. - R.L.U. / P.U.Z. 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, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018), imobilul este încadrat în subzona funcțională: **A2b – Subzona unităților industriale și de servicii;**

- **Regim de construire:** continuu sau discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** în conformitate cu viitorul P.U.Z.

- **Procent de ocupare a terenului (POT):** 80%.

- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT):** 15 (mc. / mp. teren)

- **Retragerea minimă față de aliniament:** Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

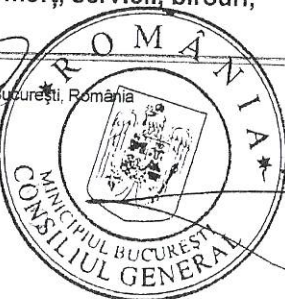
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform prevederilor viitorului P.U.Z.

Conform tendințelor de dezvoltare în fosta arie de producție Șoseaua Electronicii, zonă care în prezent se restructurează preponderent în funcțiune rezidențială / mixtă, UTR propus va fi asimilat subzonei **M2 / funcțiune mixtă, regim de înălțime P+14, cu accente înalte.**

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

U.T.R. – M2 subzonă mixtă;

FUNCȚIUNI: Ansamblu rezidențial, comerț, servicii, birouri;



Regim de construire: discontinuu;

Procent de Ocupare a Terenului POT = 40%;

Coefficient de Utilizare a Terenului CUT = 2,5 mp ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă a clădirii Hmax = 45,00m, conform Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 27617/ 1527 din 02.11.2018;

Regim de înălțime RHmax – 2S+P+11E;

Suprafață de spații de verzi va fi de 33,23% din suprafața totală a terenului din care 30,24,28% spații verzi amenajate pe sol și 3,19% spații verzi pe terase verzi, conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 106 din 13.11.2018 a Agenției Naționale pentru Protecția Mediului București.

Retrageri față de aliniamentul Șos. Electronicii: 8,00m.

Retrageri față de aliniamentul străzii propuse pe latura de la Vest: 5,00m.

Retrageri față de aliniamentul străzii propuse pe latura de Nord - Est: 5,00m

Retrageri față de aliniamentul străzii propuse pe latura de Vest: 5,00m;

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 și conform Acordului de principiu nr. 7069/ 1617634/ 18.06.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.

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 și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1683387/ 19.12.2018.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal Șoseaua Electronicii nr. 25, sector 2, 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 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.

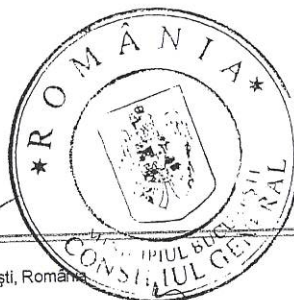
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1837/ 27 E din 28.12.2018, eliberat de Primăria Sector 2.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

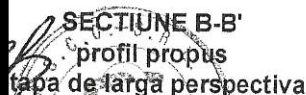
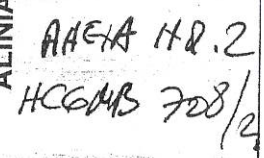
ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topîrceanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol 4ex.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod postal 050012, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00
<http://www.pmb.ro>



CONFORM CU ORIGINALUL



PROFILE TRANSVERSALE conform STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PRIVIND COORDONAREA
DEZVOLTARII URBANISTICE IN ZONA POLULUI URBAN BAICULUI-OBOR
SCARA 1:250

NUMAR PROIECT:



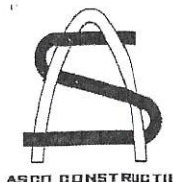
Adresa: B-dul Lacul Tei, nr. 80, sector 2, Bucuresti
J40/15289/1991, CUI: R 39752,
Tel: 021.267.45.00/01, Fax: 021.267.45.02

Obiectiv: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL AVAND REGIM DE INALTIME 2S+P+11E SI FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE, COMERT, SERVICII, BIROURI

Adresa: Municipiul Bucuresti, Soseaua Electronicii nr. 25

Beneficiar: S.C. ATLAS SOLARIS S.R.L.

etatea intelectuala a S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L. Orice multiplicare sau modificare adusa proiectului nu poate fi realizata fara acordul FIRMEI



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752

Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro, service@ascococonstructii.ro

HNEKA NR. 5
HCEMB 708/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afacerent Planului Urbanistic Zonal

CONFORM CU ORIGINALUL

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal pentru construire ansamblu rezidential avand regim de inaltime 2S+P+11E si functiuni mixte: locuinte, comert, servicii, birouri, in suprafata de 32 085 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru construirea terenului, in vederea stabilirii regimului de construire de pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. NR. 525/1996 modificat, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere «Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

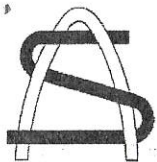
Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor; (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);



Office: Bulevardul Pipera nr. 172, Voluntari, Ilfov, Phone: 021.267.45.00 / 021.267.45.01, Fax: 021.267.45.02

www.ascococonstructii.ro



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752

Banca: BRD - Academiei; cont. RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro, service@ascococonstructii.ro

ASCO CONSTRUCTII

- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al Municipiului Bucuresti.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pentru terenul aflat in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ:

- teren in suprafata de 32 085 mp (32 084 mp din masuratori), nr. cadastral 214444, situat in Municipiul Bucuresti, Sos. Electronicii nr. 25, sector 2, proprietate a persoanei juridice S.C. ATLAS SOLARIS S.R.L., conform contractului de vanzare cumparare, autentificat cu nr. 2064/09.07.2008, emis de Biroul Notarial Individual Mircea Anisoara, situat in Municipiul Bucuresti, Calea 13 Septembrie, nr. 101, sector 5.

Terenul studiat este incadrat in M2i, conform PUZ, (subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri).

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta rezidentiala, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

CAPITOLUL 2 : REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirea, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejuririle, etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat, in intravilanul localitatii, in baza certificatului de urbanism si autorizatiei de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea;



Office: Bulevardul Pipera nr. 172, Voluntari, Ilfov, Phone: 021.267.45.00 / 021.267.45.01, Fax: 021.267.45.02

www.ascococonstructii.ro

13/29.03.2019



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro, service@ascococonstructii.ro

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatia PUZ;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93 si HCGMB 66/2006;
- asigurarea platformelor de intoarcere.



Cladirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situata la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatia de urbanism prin plansa: Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice. Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Indicii P.O.T. si C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime.

Subzona M2i

POT maxim = 39.24%

CUT maxim = 2.5 ADC/ mp teren



13/29.03.2019



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascoconstructii.ro
e-mail: secretariat@ascoconstructii.ro, service@ascoconstructii.ro

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor

- Amplasarea fata de drumuri publice

Constructiile vor fi retrase fata de strazile.

- Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

La autorizarea constructiilor se vor urmari urmatoarele retrageri:

Subzona M2i:

- minimum 5,00 m fata de limita din N-V;
- minimum 5,00 m fata de limita din N-E;
- minimum 8,00 m fata de limita din S.



- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.
Distante minime obligatorii

Distantele minime acceptate dintre cladirile alaturate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 4,00 m.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Drumuri si accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

Accesul se realizeaza din Soseaua Electronicii si cele doua circulatii propuse.

2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara

Reteaua de alimentare cu apa va fi realizata prin extinderea retelei de apa potabila a Municipiului Bucuresti.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua ce exista in zona.

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua electrica ce alimenteaza Municipiul Bucuresti.

2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- Regimul de inaltime

Subzona M2i are propus un regim de inaltime de 2S+P+11E

- Aspectul exterior al constructiilor

Se va urmari armonizarea aspectului compozitional si architectural al constructiilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate architectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.





S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV2089314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro, service@ascococonstructii.ro

Se interzice:

- folosirea azbocimentului, a materialelor plastice, a cartonului asfaltat si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- realizarea unor mansarde false;
- imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii;
- realizarea unor imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- plasarea de panouri publicitare pe plinurile fatadelor sau in dreptul ferestrelor.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei.

Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscriptiile luminoase, moderniste;
- inscriptiile pe balcoane, cornise sau acoperisuri.

CONFORM CU ORIGINALUL



2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Subzona M2i

Parcaje

In total se vor realiza 935 locuri de parcare dintre care:

- se vor realiza 850 de locuri de parcare aferente locuintelor;
- se vor realiza 85 de locuri de parcare aferente spatiilor de comert si servicii;

Locurile de parcare vor fi amenajate atat la nivelul solului, cat si in subsol (cladire parcare 2S+P+1E).

Spatii verzi si plantate

Suprafata de spatii verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 30% spatiu verde pe sol pe parcela din care:

- suprafata spatiu verde pe sol = 8 181.84 mp (30.04%)
- suprafata spatiu verde pe placa = 868.84 mp (3.19%)

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2 m.



13/29.03.2019



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei, cont RO21BRDE410SV2089314100

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascoconstructii.ro
e-mail: secretariat@ascoconstructii.ro, service@ascoconstructii.ro

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **Destinatia terenurilor si constructiilor**

- M2i – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri.

- **Generalitati: Caracterul zonei**

In cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica o unitate teritoriala de referinta:

Zona M2i – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14.

Se caracterizeaza prin flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand un ansamblu rezidential cu multiple dotari/constructii: cladiri de locuinte colective, constructie parcare, centru comercial, anexe. Totodata, zona mixta contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Utilizari admise :

- locuinte colective cu regim maxim de inaltime 2S+P+11E in regim de construire cuplat sau izolat;

- Se admit functiuni comerciale;
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- Scururi publice;
- Institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective si personale etc.;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- Lacasuri de cult;
- Comert cu amanuntul;
- Activitati manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Agentii de turism;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.;
- Sport si recreere in spatii acoperite;
- Parcaje la sol si multietajate;
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spatii plantate.

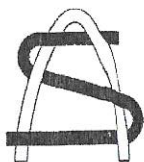
Utilizari admise cu conditionari :

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Cladirile pot avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale:



13/29.03.2019



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov.
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro, service@ascococonstructii.ro

ASCO CONSTRUCTII

- Functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- Restaurante care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% ADC;
- Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

Utilizari interzise :

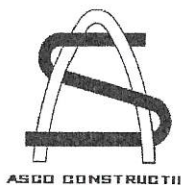
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Constructii provizorii;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Statii de betoane;
- Autobaze
- Statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Curatatorii chimice;
- Depozitari de material refolosibil;
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice sau din institutiile publice;

3.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

M1i – subzona functiuni mixte – servicii, comert, locuire

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Locuintele vor fi retrase fata de strazile propuse conform PUZ.



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172, Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascoconstructii.ro
e-mail: secretariat@ascoconstructii.ro, service@ascoconstructii.ro

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

La autorizarea constructiilor se vor urmari urmatoarele retrageri:

- minimum 5,00m fata de limita din N-V;
- minimum 5,00 m fata de limita din N-E;
- minimum 8,00 m fata de limita din S.

- **Amplasarea cladirilor fata de altele pe aceeasi parcela**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcele va fie egala cu jumatare din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Daca nici una din cladiri nu are ferestre cu vedere una spre cealalta distanta se poate reduce pana la 4,00 m.

- **Circulatii si accese**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate.

- **Stationarea autovehiculelor**

- pentru ansamblul de locuinte colective, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea maxima a cladirilor trebuie sa fie $2S+P+11E$.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie locala.

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare din zona.

- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

- alimentarea cu energie electrica se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza Municipiul Bucuresti.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face retelele de distributie de gaze naturale existente

- **Spatii libere si spatii plantate**

Suprafata de spatii verzi din cadrul terenului studiat prin PUZ este de minim 30% din suprafata totala a terenului din care:

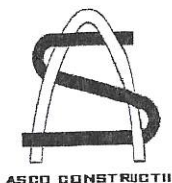
- suprafata spatiu verde pe sol = 8 181.84 mp (30.04%)
- suprafata spatiu verde pe placa = 868.84 mp (3.19%)

- **Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim 2 m.





S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L

Sediu: Bd. Lacul Tei nr. 80, sector 2, cod 020375, Bucuresti
J 40 / 15289 / 1991 ; CUI: RO 39752
Banca: BRD - Academiei; cont RO21BRDE410SV20889314100

ISO 9001: 2008

ISO 27001: 2005

ISO 14001: 2004

OHSAS 18001: 2007

Office: Sos Pipera-Tunari nr. 172 , Voluntari, cod 077190, jud. Ilfov,
Tel.: 021-267.45.00/01; Fax: 021-267.45.02; www.ascococonstructii.ro
e-mail: secretariat@ascococonstructii.ro service@ascococonstructii.ro

3.3 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

M2i – subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri

POT maxim = 39.24 %

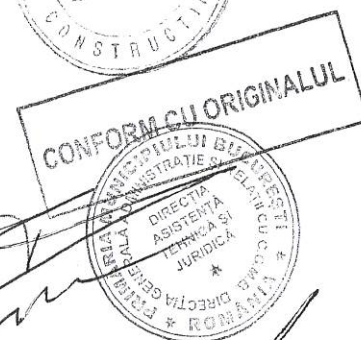
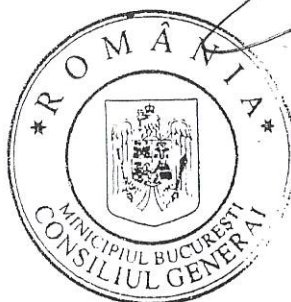
CUT volumetric maxim = 2.5 mp ADC/mp teren

Rh maxim = 2S+P+11E

H maxim = 45.0 m

INTOCMIT,

Urb [redacted] – Sef proiect



13/29.03.2019