



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

AHEXA NR.1

HCGMB 184/2020

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de MT SPACETIME SRL – urb. Raluca AXANTE (RUR: D, E) cu sediul în Municipiul București, Sector 2, Cod poștal 020453, str. Icoanei nr. 45, et. 4, ap. 6, în calitate de proiectant al OVI CONSTRUCTION & REAL ESTATE, înregistrată cu nr. 1795007 din 21.11.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 81 / 27.11.2019

PENTRU

PUZ - STR. ION HELIADE RĂDULESCU NR. 20 - SECTOR 2



GENERAT DE IMOBILUL din ION HELIADE RĂDULESCU NR.20 - SECTOR 2, BUCUREȘTI, compus din teren în suprafață de 762,00mp mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatelor de Urbanism nr. 191/ 10 "R"/ 12.02.2016, respectiv nr. 374/ 17 "R" din 29.03.2018, eliberate de Primăria Sectorului 2.

INIȚIATOR:

OVI CONSTRUCTION & REAL ESTATE

PROIECTANT GENERAL:

MT SPACETIME SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. Raluca AXANTE (RUR: D, 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, cu modificările și completările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR): **CB3 – subzona polilor urbani principali.**

Imobilul nu se află amplasat în zona protejată așa cum este definită în PUZ Zone Construite Protejate aprobat prin HCGMB nr. 279/ 2000. Imobilul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice a municipiului București actualizată în 2015 dar este situat în zona de protecție a mai multor monumente istorice.

Conform art. 32 din Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, la alin. 5 se prevăd următoarele: *În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.*

U.T.R. CB3 – subzona polilor urbani principali

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** instituții publice, servicii, comerț, locuire cu partiu special;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** distanța dintre aliniamente, cu posibilitatea adăugării suplimentar a 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 grade la aceasta;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m) pentru diferite utilizări;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 4 mp. ACD/ mp.teren, conform HCGMB nr. 566/ 24.10.2019;

- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retrase în funcție de caracterul zonei;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu 1/3 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. CB3 – subzona polilor urbani principali

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** SERVICII, COMERT, LOCUIRE;
- **H max.:** 23,00 m;
- **R maxH:** 2S+P+5E;
- **POT max.:** 62%;
- **CUT max.:** 3,8 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** 6,00m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** 3,00m, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** 5,00 m față de limita vestică, conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- **SPAȚII VERZI:** Se va asigura o suprafață de min. 20,34% spații verzi pe sol natural, min. 10,11% pe subsol betonat și va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 14/ 28.02.2018 a Agenției pt. Protecția Mediului București;
- **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 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1590971/ 790/ 14.02.2018;
- **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, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1608872/ 23.03.2018;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ION HELIADE RĂDULESCU NR. 20 - 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. 374/ 17 "R" din 29.03.2018, eliberat de Primăria Sectorului 2.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 26.11.2019

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topirceanu

U3 - REGLEMENTARI- ZONIFICARE FUNCTIONALA

Legenda

- Limita de proprietate Str. I. Heliade Radulescu nr. 20 (teren ce a generat studiul)
- Limita de studiu
- Limita parcele
- Limita UTR
- Monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice - 2015
- Zone de protectie pentru monumentele istorice (100m)

Zonificare functionala

- Unitati predominant industriale
- Locuinte individuale si colective mici
- Servicii/Comert
- Sanatate
- Spatii verzi
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Linie tramvai

Reglementari

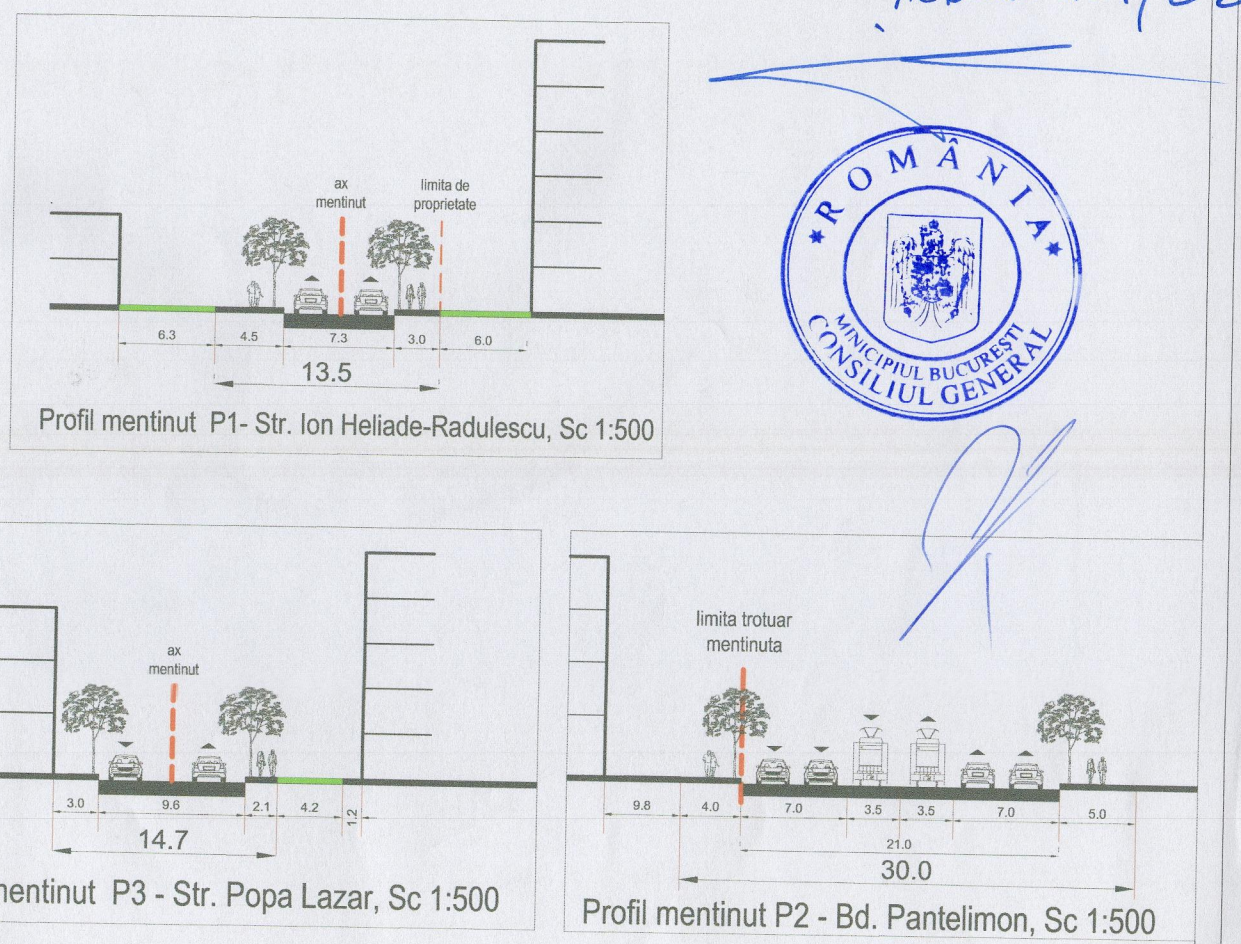
- Edificabil propus
- Edificabil propus realizabil doar cu acordul vecinului la faza DTAC
- Retrageri minime (m)
- Aliniere
- Acces auto
- Acces pietonal

Indicatori urbanistici

IMOBIL SERVICII, COMERT SI LOCUIRE IN REGIM DE INALTIME 2S+P+5E
S teren = 762mp
POT max = 62%
CUT max = 3,8
H max = 23,00m
Rh max = 2S+P+5E

Bilan territorial propus pentru imobilul ce a generat studiul

Criteria	PUG	Existent	Propus	
			Suprafata (mp)	Suprafata (%)
CB3	Zona/Subzona/UTR	CB3	CB3	
			762mp	100%
			334mp (proiectia)	43,8%
			313mp (arie construita la sol)	41,07%
S desfasurata (mp)			466mp	61,15%
			409mp (arie construita la sol)	53,68%
			(proiectia in cazul edificabilului extins cu acordul vecinilor)	
			1863mp	
POT (%)	70	70	62%	
CUT (mp ADCmp teren)	4,0	4,0	3,8	
Rh max (H max (nivel si m)	nu se limiteaza	-	2S+P+5E (23,00m)	
Spatii verzi			teren natural 77mp	10,11%
			amenajare peisajera pe placa 155mp	20,34%
			SUBTOTAL 232,03mp	30,45%
			teren natural 127,55mp	16,74%
Accesul Alei /Parcari (%)			amenajare peisajera pe placa 104,15mp	13,70%
			(edificabil extins cu acordul vecinilor)	
			SUBTOTAL 254,7mp	30,41%
			(edificabil extins cu acordul vecinilor)	
			217mp	28,48%
			98,30 mp	15,91%
			(edificabil extins cu acordul vecinilor)	



NOTA 1: Actualizare conform ridicarii topografice si a imaginilor sursa www.google.ro/maps si www.pmb.ro

NOTA 2: Reglementarile din prezenta documentatie au valoare juridica exclusiv pe terenurile ce au generat P.U.Z-ul

MT SPACETIME S.R.L.

Bucuresti, Sector 2
Str. Icoanei nr. 45 et. 4, ap.8
J40/6548/05.05.2016

PLAN URBANISTIC ZONAL
Imobil servicii, comert si locuire
Str. Ion Heliade Radulescu nr. 20,
BUCURESTI sector 2

Faza:
P.U.Z.
scara:
1/500

Beneficiar:
OVI CONSTRUCTION & REAL ESTATE SRL

Titlu Plansa:
REGLEMENTARI -
ZONIFICARE FUNCTIONALA

Planşa nr.:
U3

data:
nov. 2019



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspace@gmail.com

DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/27.11.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ANEXA NR. 5
HGGAB 184/4030

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

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 constructiei pentru lotul ce a generat **Planul Urbanistic Zonal**, lot in suprafata de 762,00 mp, conform actelor de proprietate si a masuraturilor topografice.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal *Str. Ion Heliade Radulescu nr. 20, sector 2, Bucuresti*. In abordarea sistemica a analizei perimetrului studiat s-a avut in vedere corelarea reglementarilor propuse - privind regimul juridic, economic si tehnic, cu reglementarile din P.U.G. (de ordin general si local), aplicandu-se normele in vigoare din domeniul urbanismului si constructiilor.

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 cu modificarile ulterioare.

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.



1.2. 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. 525/27 iunie 1996 republicata, modificata prin H.G.R. nr. 373/31 martie 2010, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

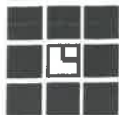
De asemenea, a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Reguamentului local de urbanism" aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica terenului ce a generat PUZ-ul *Str. Ion Heliade Radulescu nr. 20, sector 2, Bucuresti*, delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezentul regulament.



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspace@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/24.11.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Terenul din Str. Ion Heliade Radulescu nr. 20, sector 2, Bucuresti, este delimitat astfel:

- **la nord:** Str. Ion Heliade Radulescu;
- **la est:** terenuri proprietate privata Str. Ion Heliade Radulescu nr. 22;
- **la sud:** terenuri proprietate privata Str. Popa Lazar nr. 5-25;
- **la vest:** terenuri proprietate privata Str. Ion Heliade Radulescu nr. 18.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege, obtinute in prealabil.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative (legi sau norme departamentale), care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

1.4 VALABILITATE SI MODIFICARI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent sunt valabile pana la aparitia unor reglementari echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala si legislatia in vigoare.

Derogarile de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natura. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul UTR-ului.

In cazul in care se doreste modificarea uneia din conditiile de construire - POT max, CUT max, H max, aliniere, retrageri laterale, derogarea de la prezentul regulament se va face in conditiile elaborarii si aprobarii unei noi documentatii de urbanism PUZ, PUD conform legislatiei in vigoare.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Toate constructiile si amenajarile vor fi racordate la retele edilitare.

Incalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalatii cu gaz metan sau cu instalatii electrice. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/24.11.2019
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

(surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb).

Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

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 precum si caracterul zonei.

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 ambietal si imaginea civilizata.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor romanesti, privitoare la calitatea constructiei si la siguranta in exploatare.

In realizarea obiectivelor mentionate la punctul anterior, cat si in exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Cladirea va respecta aliniamentul stradal existent si mentinut si o aliniere propusa de 6,00m.



2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

In toate cazurile se respecta hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 66/06.04.2006 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei bune functionari a arterelor de circulatie.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico edilitare.

Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare. Toate retelele si instalatiile tehnico - edilitare vor fi amplasate in subteran, conform normelor in vigoare.



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/27.11.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Regimul de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi amenajat peisagistic cu spatii verzi.

In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Imprejmuiri

Se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri.

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

Portile necesare pentru realizarea accesului pe parcela se vor deschide numai prin translare in planul imprejmuirii sau prin rabatare, catre interiorul parcelei.

Iluminatul public

Iluminatul public stradal si pe parcela poate fi asigurat cu lampi amplasate pe stalpi sau pe constructii si care au flux luminos orientat numai spre sol.

Iluminatul exterior pe parcela sau iluminatul fatadelor se va putea realiza cu lampi cu flux luminos redus si astfel orientat incat sa nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

Pentru terenul studiat – Str. Ion Heliade Radulescu nr. 20, sector 2, Bucuresti. – se preiau si se nuanteaza prevederile din PUG Mun. Bucuresti pentru CB3 – subzona polilor urbani principali.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

• ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizări:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,



MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspace@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/27.11.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

- consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;\
- servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate – scuaruri;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.



• ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Clădirile pot avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;

• ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și



MT SPACETIME SRL

Str. Ioanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspacetime@gmail.com



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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela studiată are o formă regulată și o suprafață de 762.00mp conform actelor de proprietate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirea va respecta alinierea propusă de 6,00m față de aliniamentul străzii



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

- Clădirea se va amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale și față de limitele posterioare vor fi de minim 3.00 metri, respective 5,00m.
- În cazul obținerii acordului vecinului la faza DTAC edificabilul se va amplasa pe limita comună a proprietății
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- clădirea va avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice





MT SPACETIME SRL

Str. Icoanei, nr. 45, et. 4, ap. 6, sect. 2, Bucuresti
e-mail: mtspace@gmail.com

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 81/27.11.2019
VIZAT SPRE NESCIMBARE

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- maximum 23.00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirii se va incadra in arhitectura vecinatarilor prin forma, materiale si culori

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neocupate de circulatii vor fi amenajate peisager cu zone inierbate



ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI.

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPAREA SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 62%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 3,8

Intocmit:

arh. urb. RALUCA AXANTE





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

ANEXA NR. 4
HCGMB 184/2012

SERVICIUL URBANISM

Nr. 14092 / 24.11.2019



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI PUZ – STR. ION HELIADE RĂDULESCU NR. 20 - 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 **30.11.2017 - 15.12.2017**;
- **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 **18.01.2018 - 02.02.2018**;
- **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 **24.04.2018 - 09.05.2018**;
- **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 comenatriile 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.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări 15 cetățeni, locuitori în zona str. Ion Heliade Rădulescu–sector 2, București.

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

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: problematica însoirii pentru imobilele învecinate, regimul de înălțime mai mare de P+2E, creșterea traficului în zonă și modul cum se va organiza parcare.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările proprietarului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

Conform studiului de însorire se asigură o însorire pentru minim o ora și jumătate în timpul solstițiului de iarnă, conform Ordinului nr. 119/ 2014 al Ministerului Sănătății.

Conform prevederilor PUG pentru UTR CB3 – înălțimea se încadrează în prevederile art. 10, derogarea de la reglementările PUG putând fi făcute în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ.

Locurile de parcare pentru imobilul propus vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/ 2006 și se vor realiza în afara domeniului public, mai exact în incinta imobilului.

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 comisiilor de specialitate, comisii compuse 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. 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, respectiv Avizul Inspectoratului General pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București – Ilfov.

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 principiu al Comisiei tehnice de circulație nr. 1590971/ 970/ 14.02.2018 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. 14/ 28.02.2018 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 însorire 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. ION HELIADE RĂDULESCU NR. 20 - SECTOR 2.**

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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis de către cetățeni, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 28 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu