



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Dezvoltare Urbană
Direcția Urbanism
Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT SEF nr. 10/10.03.2016
PUZ – ȘOSEAUA DOBROIEȘTI NR. 86, SECTORUL 2, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : S.C. CRYBAD CONSTRUCT COMPANY S.R.L.
ELABORATOR: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. – URB RUR BOGDAN BRĂNESCU
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1401892/03.03.2016
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 2 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE: Conform P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. 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 și H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015) amplasamentul care face obiectul reglementării urbanistice se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință UTR „M2” - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :

POT_{max}=70%; CUT_{max}=3,0 mp ADC/mp teren; RH_{max}-P+14E

Conform documentației de urbanism « PUZ – SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI » aprobată prin H.C.L. SECTOR 2 NR. 99/2003 (prelungită prin H.C.L. NR. 5/2013), amplasamentul se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință :

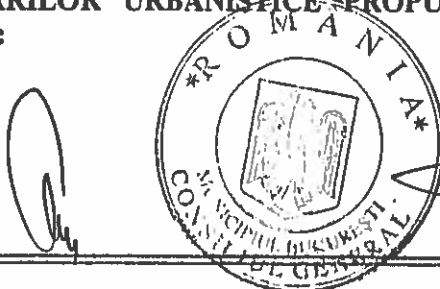
Parțial U.T.R. M3b – SUBZONĂ MIXTĂ : POT maxim - 60%; CUT maxim – 2,5 mp.ADC/mp.teren; R_{max}H – P+4E

Parțial U.T.R. V4 – zona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă

Având în vedere:

CONFORM CU ORIGINALUL

- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 08/17.02.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;
- AVIZUL ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE „APELE ROMÂNE” nr. 155 – B/02.10.2015;
- DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 99/14.12.2015;
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1346436/16670/27.07.2015;
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 13783335/11.12.2015
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România .
- CONSULTAREA, ANALIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI FUNDAMENTAREA TEHNICĂ DE SPECIALITATE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM COORDONATĂ DE PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ASUPRA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE PROPUSE PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI :



SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILELOR SI INDICATORILOR URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT

FUNCTIUNI AVIZATE:

ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII, BIROURI

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

POT=60%; CUT=2,8 mpADC/mpteren; Rhmax=2S+P+12E – Hmax – 40,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare și gararea autovehiculelor și 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.

În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competențelor stabilite prin Lege.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

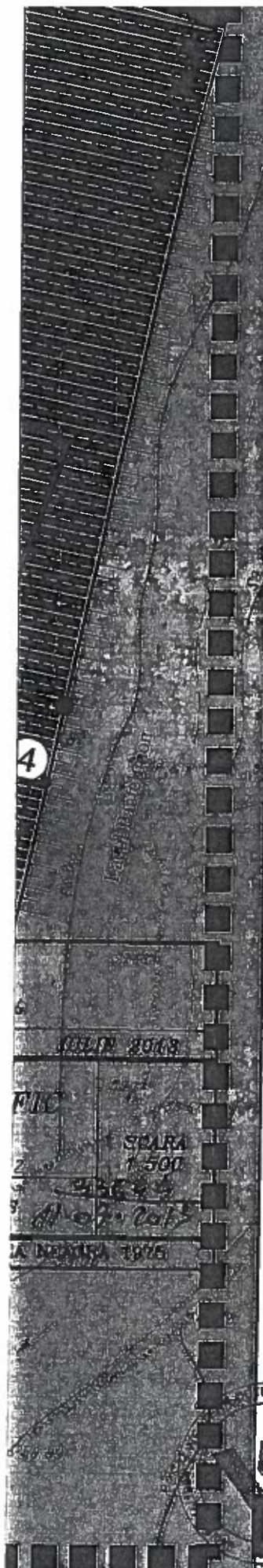
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea










11/11/2016 21/11/2016 22/11/2016 23/11/2016 24/11/2016 25/11/2016 26/11/2016 27/11/2016 28/11/2016 29/11/2016 30/11/2016












 Drum de halaj

Ocuparea terenurilor in zona de studiu

-  Locuinte individuale existente
-  Locuinte colective existente
-  Zona mixta M2
-  Zona de protectie a malului de lac
-  Lac

CONFORM CU ORIGINALUL

Reglementari pentru terenul ce a generat P.U.Z

-  Aliniament propus
-  Edificabil propus
-  Aliniere propusa
-  Locuinte colective
-  Comert, Servicii, Loisir
-  Zona de protectie a malului de lac
-  Amprenta cladirilor
-  Limita zonei de protectie a cursurilor de apa
-  Accese auto pe parcela
-  Zona protectie lac conf. lege 310/2004 si aviz ANAR nr.55-B din 02.10.2015
-  Teren ce va trece in domeniu public pentru realizare largirii a Sos.Dobroiesti





INDICATORI DE URBANISM PROPU SI :

- ~~POT~~ maxim 60%
- CUT maxim 2.8
- H maxim 40 m.
- RH 2S+P+12E



Reglementari orientative in zona de studiu

Edificabil de principiu

 WESTERN OUTDOOR S.R.L. Bucuresti, Str. S. Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1 tel:+4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail:office@wod.ro	Beneficiar: C.G.M.B.		Proiect nr. 176/2013		
	Initiator: S.C. Crybad Construct Company S.R.L.				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect	arh. Bogdan Branescu		1:500	Plan Urbanistic Zonal Sos. Dobroesti nr. 86, Sector 2, Bucuresti	PUZ
Proiectat	arh. Bogdan Branescu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Desenat	arh. Bogdan Branescu		ian. 2015	Reglementari Urbanistice	7 rev5

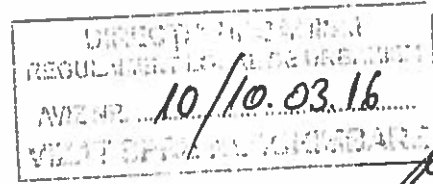
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUAL A SOCIETATII WESTERN OUTDOOR SRL. INSTRANAREA, MULTIPLICAREA SAU FOLOSIREA CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA PREVAZUTA IN CONTRACT A PLAN SELOR SAU SOFT-ULUI AFERENTE, INTR A SUB INCIDENTA LEGII DREPTULUI DE AUTOR



ANEXA 3 la HCGMB 426/2016
WESTERN OUTDOOR S.R.L.



sir. Stanislav Chioschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro. J40/25546/1994. CIF: RO 6645898



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa a

PLANULUI URBANISTIC ZONAL „Șos. Dobroiești nr. 86, Sector 2, București”

*Subzona mixta formata dintr-un ansamblu de locuințe colective
si spatii pentru funcțiuni conexe locuirii (comerț, servicii, loisir)*

ADRESA: Șoseaua Dobroiești nr. 86, Sector 2, București

BENEFICIAR: Consiliul General al Municipiului București

INITIATOR: BADECA CRISTIAN PRIN S.C. CRYBAD CONSTRUCT COMPANY S.R.L.

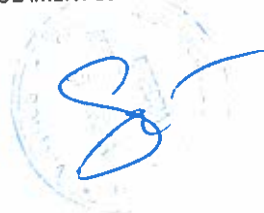
PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



ianuarie 2016

CONFORM CU
ORIGINALUL

4



A
B



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/10-03-16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Contents

DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism	3
3. Domeniul de aplicare	4
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	5
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	5
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	5
9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI	5
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC	6
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
11. PRESCRIPTII GENERALE	7
12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA	7
13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.	7
14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII	8
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	8
15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE	8
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	9
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	9
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	11
ANEXA	12

CONFORM CU ORIGINALUL





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/10.03.16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integranta din PUZ si se aproba odata cu acesta.

Regulamentul este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor în perimetrul aflat sub incidenta Regulamentului, în suprafata de cu o suprafata de 6597 m² in acte si 6599 m² din măsurători. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrărilor de executie a constructiilor în limitele teritoriului reglementat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitiază si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal „Soseaua Dobroiesti nr. 86, Sector 2, Bucuresti”.

Prin regulamentul mentionat s-a urmărit:

CONFORM CU ORIGINALUL

- Încurajarea amplasării în zona a unor functiuni specifice zonei : locuinte colective si spatii pentru functiuni conexe locuirii (comert, servicii, loisir)
- Amenajarea unor spatii pentru circulatie pietonala (trotuare ample), spatii verzi (pe lot), scuaruri care vor răspunde cerintelor unei astfel de zone, contribuind totodata la punerea sa în valoare.

2. Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentatii de urbanism si în proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul urmatoarelor acte normative:

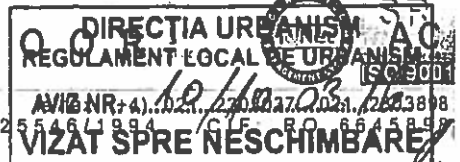
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor și unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 cu completările si modificările ulterioare;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

[Handwritten signature]



6

[Handwritten mark]



- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal Închidere Inel Median de Circulație la zona Nord. PUZ și studiul de fezabilitate. Tronson Lacul Morii - Soseaua Colentina.
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.
- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de consultare a publicului.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – Sectorul 2.

CONFORM CU
ORIGINALUL

RĂGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural.

4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați, vor fi reamplasați, pe amplasamente noi, ori se va proceda la plantări de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisajeră, în amplasamente ce vor fi stabilite de către autoritatea publică în domeniu.

4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.

4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice sau prin racordarea la sistemul public de termoficare. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.4. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respecta HCGMB nr. 66/2006- a se vedea planșa Reglementari).





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/10.03.16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament

6.1.1. Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, poate fi amplasată pe teren cu o retragere minimă de 5,0m fata de aliniamentul soselei Dobroiesti, conform planselor anexate.

6.1.2. Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei și în interiorul suprafeței edificabile.

6.2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

6.2.1. Clădirile vor avea fațadele laterale retrase de la limitele parcelelor conform Plansei de Reglementari urbanistice atasata prezentei documentatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese și circulații

7.1.1. Se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. Stationarea autovehiculelor

7.2.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectând H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform plansei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

CONFORM CU
ORIGINALUL

8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, în sistem divizor.

8.3. Toate rețelele și instalațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate în subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

9.1. În calculul parametrilor urbanistici, în situația în care clădirile vor adăposti funcțiuni tehnice precum parcaje, adăposturi de protecție civilă, spații pentru gunoi etc., nu se ia în considerare suprafața construcțiilor subterane sau cele semi-îngropate (în care sunt amplasate funcțiunile tehnice aferente), care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,5 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisajer; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri înierbate, jardiniere, aerisiri), situate în interiorul parcelei.

9.2. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.



13
10



9.3. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice în subteran este permisa pe întreaga suprafața a parcelei pana la aliniamentul stradal, cu conditia asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal, precum si a spațiilor necesar amplasării rețelelor edilitare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

10.1. Spații verzi

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

10.1.2. Terenul care nu este acoperit cu construcții platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

10.1.3. În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

10.1.4. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor putea amenaja spații verzi; cu conditia ca grosimea minima a stratului de pământ vegetal sa fie de 40 cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum si drenarea apelor meteorice.

10.2. Împrejmuiri

10.2.1. Se recomandă următoarele împrejmuiri:

se pot realiza împrejmuiri transparente, din profile metalice, amplasate pe un soclu beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțime totala de 2,2m-2,5m.

CONFORM CU
ORIGINALUL



10.3. Iluminatul public

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutiera.

10.4. Firme și reclama comerciala

10.4.1. Se pot amplasa firme si reclame numai pe clădiri si numai pana la o înălțime de 6,0m. Conformarea firmelor si panourilor suport pentru reclama comerciala vor fi puse în acord cu arhitectura si cu volumetria clădirilor si vor fi autorizate conform prevederilor legale.

9



**III. ZONIFICARE FUNCTIONALA****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
AVIZ NR. 10/10.03.16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE**11. PRESCRIPTII GENERALE.**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de circulatie pietonala si auto ,de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe teritoriul in suprafata de 6597 m² in acte si 6599 m² din măsurători si va cuprinde o zonă funcțională, structurată în concordanță cu prevederile legii - zona mixta, cu un ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale la parter, dar si functiuni conexe locuirii (comert, servicii, hotel, loisir).

12. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE - UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE - SITUATIA EXISTENTA

Lotul studiat este situat în aliniamentul Soselei Dobroiesti . Terenul este în cu o suprafața de 6597 m² in acte si 6599 m² din măsurători, orientat pe direcția E-V, cu o deschidere la Soseaua Dobroiesti de aproximativ 57,0m si o deschidere la lacul Dobroiesti de aproximativ 40,0m, adâncimea totala este de cca. 167 m.

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- la vest: - 57,0m – limita de proprietate spre soseaua Dobroiesti
- la est – 16,93m +17,01m limita de proprietate spre lacul Dobroiesti
- la sud – 166,88m – limita de proprietate spre Cristea Gheorghe.

CONFORM CU ORIGINALUL

Terenul a intrat in proprietatea lui Badea Cristian, in baza actului de comasare autentificat sub nr. 2467/14.05.2007 la Biroul Notarului Public „Smantana Poenaru Mihail” cu sediul in orasul Voluntari, Str. Buzaului nr.1C, Judetul Ilfov. Astfel, suprafata totala de teren a rezultat prin comasarea lotului in suprafata de 3231 mp-situat in Soseaua Dobroiesti nr.86A Tarla 1, Parcela 3, Sector 2, avand numar cadastral 14786- cu lotul in suprafata de 3366 mp situat in Soseaua Dobroiesti nr. 86, Sector 2, avand numar cadastral 3231, iar dreptul de proprietate inscris in CF nr. 211721, cu numar cadastral 211721, asa cum reiese din extrasul de CF pentru informare nr. 54077/31.03.2014, eliberat de OCPI-Sector 2. In prezent terenul este liber de constructii si de plantatii de arbori.

13. STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI - REGLEMENTARI CONFORM PREVEDERILOR P.U.G.; EXTRAS P.U.G.**Reglementari conform PUG Bucuresti**

Terenul este reglementat după cum urmează: in P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, terenul este încadrat în subzona M2 "subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte" si este afectat în partea estica de zona de protectie cursurilor de apa (Lacul Dobroiesti)–subzona V4.

Subzona M2:

- | | |
|---|------------------------------|
| • Regim maxim de inaltime a clădirilor | Rh maxim – P+14 |
| • Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | P.O.T. maxim - 70% |
| • Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) | C.U.T. maxim - 3 mc/mp teren |

Subzona V4:

P.U. Z. „Sos. Dobroiești nr. 86, Sector 2, București” Fază P.U.Z. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – Rev.3 Pag. 12

10



12



- Regim maxim de inaltime a clădirilor
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Rh maxim - P+2
P.O.T. maxim - 15%
C.U.T. maxim - 0,2 mc/mp teren



Reglementari conform PUZ Coordonator Sector 2

În P.U.Z.-Sector 2, aprobat cu HCL S2 nr.99/2003 terenul este încadrat în subzona M3b "subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri; subzona mixta situata în teritorii destructurate sau în curs de constituire în care autorizarea constructiilor este posibila numai în baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu" si este afectat la zona estica de subzona V4.

Subzona M3- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri.

- Regim maxim de inaltime a clădirilor Rh maxim P+4 (se poate majora in anumite conditii)
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) P.O.T. maxim - 60%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) C.U.T. maxim - 2,5 mc/mp teren

14. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI - DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA SI STUDII

- P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- PUZ Coordonator Sector 2
- PUZ Șoseaua Dobroiesti nr. 3-7, Sector 2, Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 11 din 17.01.2008:
- PUZ Șoseaua Dobroiesti - Lacul Dobroiești – Șoseaua Fundeni, Sector 2, București - avizat
- PUZ Telegondola - in curs de avizare (traseul nu afectează amplasamentul studiat)
- PUD Șoseaua Dobroiesti nr. 96, Sector 2, București - aprobat

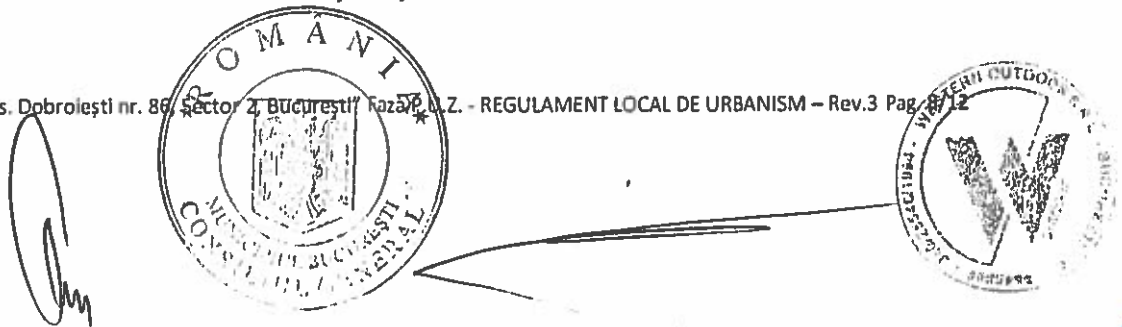


Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbana și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea ansamblului în zona ce se conturează a se dezvolta în proximitate. Acest fapt este în concordanță cu tipul de funcțiuni în care se va încadra teritoriul studiat, respectiv subzona mixta cuprinzând locuințe colective și spații comerciale la parter, dar și funcțiuni conexe locuirii (Comert, servicii, hotel, loisir), cu următorii indicatori: P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max.= 3,0, Rh maxim = 2S+P+12E, Înălțime maxima = 40 m

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

15. UTILIZARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI PROPUSE

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singura unitate teritoriala de referință, de tip – M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+12 niveluri cu accente înalte;





DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/10.03.16
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone M2.

In zona de protecție a malului de lac se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone M2.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone M2.

Conform Aviz Administrația Națională "Apele Romane" nr.55-B din 02.10.2015 "se instituie zona de protecție a lacului de acumulare Pantelimon 1 pe suprafața cuprinsă între curba de nivel de 64,00 mdMN (corespunzătoare cotei Nivelului Normal de Retenție al acumularii Pantelimon 1) și curba de nivel de 66 mdMN (corespunzătoare cotei coronamentului barajului); în zona de protecție se interzice amplarea de obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora". Aceasta zona este marcată în planșa de reglementări.

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

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism al PUG Municipiu Bucuresti subzone M2, terenul ce a generat PUZ este constructibil.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul estic al Soselei Dobroiești se va muta, în conformitate cu planșa de reglementări cu 1,7 metri la limita Nordică a terenului și 1,9 metri la limita sudică a terenului, în concordanță cu documentațiile de urbanism aprobate în zona.

Clădirile se vor fi amplasate pe o aliniere retrasă cu 5 metri față de noul aliniament, în conformitate cu planșa de reglementări.

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

Clădirile se vor fi retrase față de limitele de laterale ale terenului cu minim 5 metri, în conformitate cu planșa de reglementări.

Clădirile se vor fi retrase față de limitele de posterioară ale terenului cu minim 30 metri față de marginea Lacului Pantelimon – marginea estică a drumului de halaj, în conformitate cu planșa de reglementări.

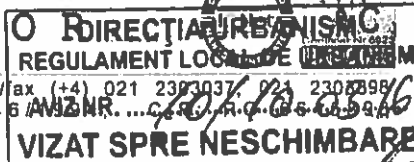
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile se vor fi amplasate pe parcelă în conformitate cu planșa de reglementări.



12

17
14

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.**

Șoseaua Dobroiești va fi lărgită în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, în conformitate cu Avizul Serviciului de Proiecte Urbane al PMB nr. 1292734/17.12.2014. Pentru realizarea lărgirii noul aliniament va fi cel reglementat la articolul 5.

Terenul va avea două accese poziționate în conformitate cu planșa de reglementări.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Pe teren se vor amenaja circulații interioare ce vor asigura accesul către toate imobilele. Acestea vor deservei platforme de parcare și parcuri subterane, în conformitate cu planșa de reglementări

Toate autovehiculele vor staționa și vor fi parcate în interiorul parcelei, conform Avizul Comisiei Tehnice Circulație a PMB nr. 16670 din 27.07.2015.

CONFORM CU
ORIGINALUL

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 40,0m, echivalentul a P+12 etaje.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Se va avea în vedere unei imagini urbane corespunzătoare către Lacul Pantelimon.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice conform Avizului Precoordonare a PMB nr. 1378335 din 11.12.2015.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor amenaja spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața rămasă după trasarea noului aliniament, din care cel puțin 2/3 av fi pe sol, în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 234/2010, Cap. IV art. 4.7.

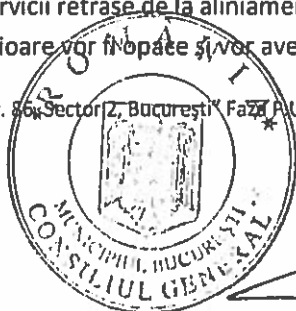
Distributia spațiilor verzi pe suprafața parcelei se va face conform deciziei etapei de încadrare A.P.M. București nr. 99 din 14.12.2015, se vor amenaja următoarele suprafețe ca spații verzi: 1700 mp spații verzi pe sol, 339 mp spații verzi pe subsol, reprezentând 26,2% și, respectiv, 6% din terenul rămas după modificarea aliniamentului soselei Dobroiești.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREIUIRI.

Pe aliniament se recomandă garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;





SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 10/10.03.16
VIZAT SPRE NESCIMBARE

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

Conform M2 - P.O.T. maxim 60%

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

Conform M2 - CUT maxim = 3,0 mp. ADC / mp. teren

16. BILANT TERITORIAL; CONCLUZII

Bilant teritorial

BILANT DE SUPRAFETE P.U.Z. DOBROIEȘTI NR.86														
Teranuri ce au generat PUZ														
Nr cad	211721	6599.0												
Teranuri ce vor trece în proprietate publică pentru realizarea lărgirii soselei Dobroiești														
103.0														
Teranuri ce raman în proprietate privată														
	TOTAL		Suprafata construita		Teren viran/liber de constructii		Alei, accese auto și pietonale		Spatii verzi (minim)		din care			
	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati	procente	metri patrati
EXISTENT	100%	6496.0	0%	0.0	100%	6496.0	0%	0.0	0%	0.0				
PROPUȘ	100%	6496.0	60%	3897.6	0%	0.0	10%	649.6	30%	1948.8	20%	1299.2	10%	649.6

Concluzii

Reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism (P.O.T. max. = 60 %, C.U.T. max.= 3,0, Rh maxim = 2S+P+12E, Înălțime maxima = 40 m) se incadreaza în reglementarile existente (subzona mixta), în strategiile de dezvoltare spatiała și echipare edilitară, în tendinta de extindere a zonelor construite în arealul din jurul soselei Dobroiești validandu-se propunerea de construire a ansamblului de locuințe colective și spatii pentru funcțiuni conexe locuirii (comerț, servicii, loisir) propus prin tema program de către inițiatorul P.U.Z..

CONFORM CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

Întocmit,

[Handwritten signature]



14



15
16



ANEXA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

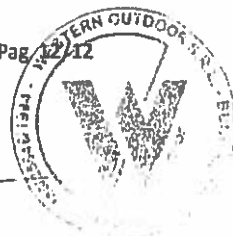
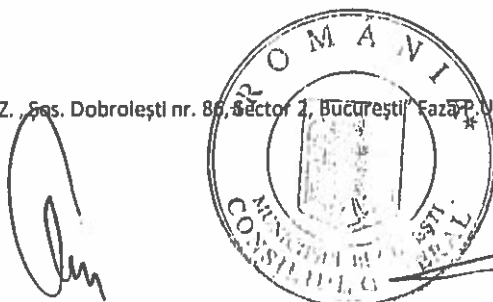
Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streasina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

CONFORM CU ORIGINALUL



15



20
14