



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 14/01.04.2016
PUZ – STR. FIZICIENILOR NR. 28-32 - ALEEA ȚÂNDĂREI NR. 4,
SECTORUL 3, BUCUREȘTI

INIȚIATOR : S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L.
ELABORATOR: S.C. DACRA STUDIO S.R.L. - URB RUR DAN TUDOR
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. nr. 1404143/14.03.2016
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, Sectorul 3 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 U.T.R. „L1a” - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, caracterizată de următorii indicatori urbanistici :
POTmax=45%; CUTmax=1.3 mpADC/mp teren.

Având în vedere:

- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 48/14.10.2015 aprobat de Primarul General al Municipiului București;
- DECIZIA AGENȚIEI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI DIN CADRUL MINISTERULUI MEDIULUI ȘI SCHIMBĂRILOR CLIMATICE – nr. 29/21.03.2016;
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE – P.M.B. nr. 1381066/24837/23.12.2015;
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B. nr. 1373645/13.11.2015
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România – Factura nr. 6528/26.10.2016.

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

FUNCTIUNI AVIZATE: MAGAZIN PENNY MARKET.

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT=45%; CUT=1.0 mpADC/mpteren; Rhmax=P+1E – Hmax=10,00m

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare: gararea autovehiculelor și profilele transversale ale 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 H.C.G.M.B. 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.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ADRIAN BOLD**

Șef serviciu.
Arh. Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

Întocmit,
Expert ing. Victor Manoa



Construcții pozitionate informativ conform imaginii satelit

Zona platforme parcaji si amenajari peisagere

CIRCULATII EXISTENTE:

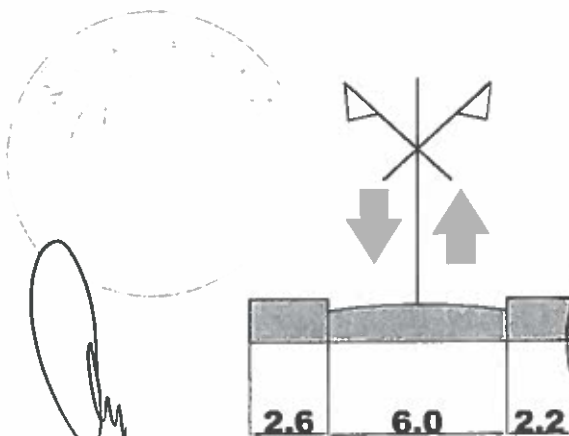
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Parcare
- Circulatii de incinta propuse

▶ Acces incinta

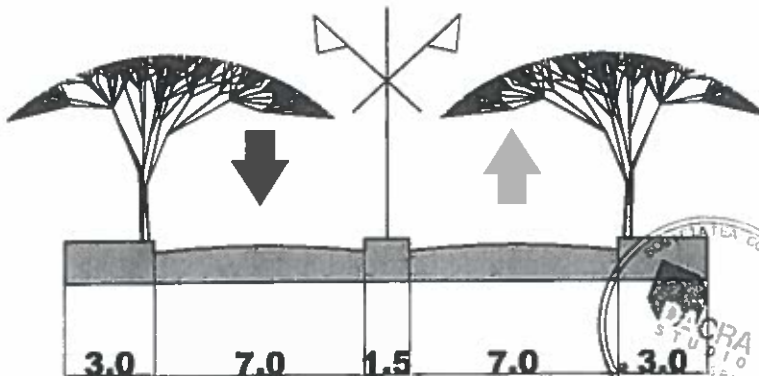
■ Cladire propusa

■ Edificabil propus

Inventar de coordonate Lot rezultat in urma alipirii			
Sistem de proiectie: STEREO 70			
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanța [m]
1	324147.31	591518.06	15.83 m
2	324137.49	591534.07	15.33 m
3	324129.33	591547.10	3.00 m
4	324126.79	591548.71	3.16 m
5	324123.82	591549.77	16.24 m
6	324107.58	591549.57	36.03 m
7	324071.55	591550.32	4.40 m
8	324067.17	591550.72	8.29 m
9	324058.92	591551.48	12.70 m
10	324046.35	591553.30	39.59 m
11	324063.22	591517.48	24.57 m
12	324073.67	591495.24	6.46 m
13	324079.86	591497.05	22.56 m
14	324055.60	591475.26	14.76 m
15	324098.33	591482.72	5.40 m
16	324096.79	591487.90	9.66 m
17	324092.64	591496.83	14.65 m
18	324107.06	591499.23	4.41 m
19	324109.28	591495.41	44.27 m
Suprafata din masuratori			4193 mp

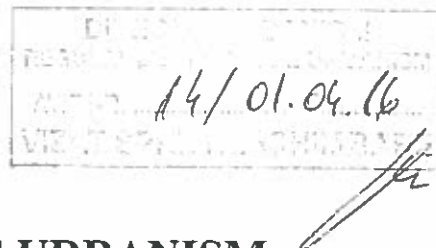


Profil transversal B-B' existent
Aleea Tandarei



Profil transversal A-A' propus
Strada Fizicienilor





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

**Str. FIZICIENILOR nr. 28-32
si Aleea Tandarei nr. 4**

**SECTOR 3
BUCURESTI**



CONTINUT:

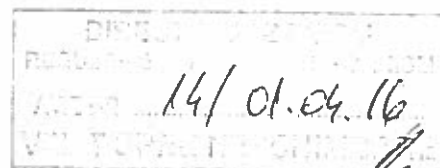


- TITLUL I – DISPOZITII GENERALE
- TITLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



6

5 7



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. FIZICIENILOR nr. 28-32
si Aleea Tandarei nr. 4

SECTOR 3
BUCURESTI

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

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

2. Baza legala a elaborarii

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

Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru **Str. Fizicienilor nr. 28-32 si Aleea Tandarei nr. 4** sector 3, Bucuresti sunt urmatoarele :

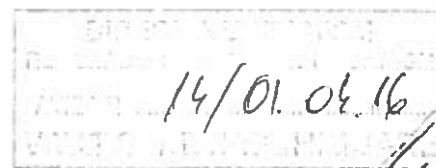
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 3, Str. Fizicienilor nr. 28-32 ce are o suprafata totala de **4321 mp** conform actelor de proprietate si **4193 mp** conform masuratorilor cadastrale, facand referire si la teritoriile invecinate.

Terenul din **Str. Fizicienilor nr. 28-32 si Aleea Tandarei nr. 4**, este proprietatea **SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG SRL** conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** – Aleea Tandarei;
- la **EST** – str. Fizicienilor;
- la **SUD** – imobile proprietate privata str Fizicienilor;
- la **VEST** - imobile proprietate privata si str. Danubiu.



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

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

2013 Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

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

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

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în constructii
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protectiei mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 124/1995 - privind apararea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sanatatiei 536/1997 - privind norme de igiena
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismica a constructiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor

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

6. Reguli de amplasare si utilizari admise

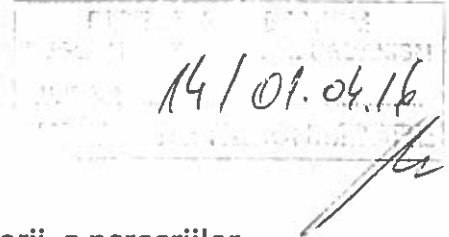
- institutii, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

- sport și recreere în spații acoperite;
- locuințe colective sau individuale;

Imobilul din Str. Fizicienilor nr.28-32 și Aleea Tandarei nr. 4 va respecta următorii indicatori de Bilanț Maxim și anume:

P.O.T. max. = 45%

C.U.T. max. = 1 mp ADC/mp teren



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

Se propun două accese în incintă, unul din strada Fizicienilor și unul din Aleea Tandarei.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006. și se dispun în construcții supraterane



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

În cazul lotizărilor noi se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,00 mp.

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului; suprafețele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru funcționarea investiției.



TITLUL III – ZONIFICARE FUNCționalALĂ

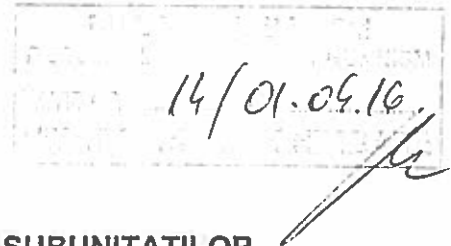
11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal PUZ "Str. Fizicienilor nr.28-32 și Aleea Tandarei nr. 4", se vor realiza construcții definitive cu funcțiune comercială și regim de înălțime maxim PARTER+ 1 Etaj.

Elemente de compoziție urbană, care au stat la baza modificării UTR-ului sunt:

A) Situl studiat este un teren nefolosit de peste 20 de ani, ce nu aduce nici un beneficiu zonei. Dezvoltarea unei zone comerciale pe situl studiat va reprezenta un motor de dezvoltare pentru zona si va deservi locuintele comerciale aflate adiacent sitului.

B) In zona studiata se remarca o tendinta de reconversie a functiunilor industriale, aflate in estul strazii Fizicienilor, in spatii de comert si servicii. Astfel, pentru o imagine urbana coerenta, se propune amplasarea unei zone comerciale pe terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal, situat pe latura vestica a strazii Fizicienilor, pentru a crea o legatura intre cele doua fronturi ale strazii, prin preluarea texturii urbane de factura comerciala.



TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Pe terenul Str. Fizicienilor nr.28-32 si Aleea Tandarei nr. 4 , teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu se afla in prezent constructii.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune **CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI** aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv în imobilul din Str. Fizicienilor nr.28-32 si Aleea Tandarei nr. 4 .

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor clădiri cu regim de înălțime **Parter** cu funcțiune comerciala.

Viitoarele constructii din Str. Fizicienilor nr.28-32 si Aleea Tandarei nr. 4 , imobil cu o suprafată totala de 4321 mp conform actelor de proprietate si 4193 mp conform masuratorilor cadastrale, se va inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:500)** astfel:

P.O.T. max. = 45%

C.U.T. max. = 1 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime:

- R.H. max=P+2

- R.H. propus=P+1Etaj



<u>BILANT TERITORIAL</u>		
<u>FUNCTIUNI</u>	MP	%
<u>Constructii</u>	1350	32
<u>Circulatii carosabile incinta</u>	996	24
<u>Platforme parcaje si amenajari pietonale</u>	1975	44
<u>TOTAL</u>	4321,00	100

14/01.06.16

Retrageri:

- retragere min. 13 ml pe limita NORD – Aleea Tandarei;
- retragere min. 3 ml fata de limita EST – str. Danubiu, domeniu public;
- retragere min. 1.8 ml pe limita SUD – imobile proprietate privata;
- retragere min. 15 ml fata de limita VEST- str. Fizicienilor, domeniu public;

Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu

COMITATUL
DE GRADINARI



Verificat,
Urb. Dan Tudor



10 12