



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de S.C. ASTRAGAL S.R.L. cu sediul în București, Sectorul 1, str. Transilvaniei nr. 35, înregistrată la nr. 1412217 din data de 11.04.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 26..... din 26.05.....2016

PENTRU
**PUZ – STRADA VICTOR BRAUNER NR. 34-38, LOT 1B,
SECTORUL 3, BUCUREȘTI**

Generat de imobilul : situat în București, str. Victor Brauner nr. 34-38, Lot 1B, sectorul 3, conform Certificatului de urbanism nr. 1726/16.09.2015 emis de Primarul Sectorului 3, București.

Initiator: DOAMNA DUMAN LILIANA

Proiectant: SC ASTRAGAL S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: URB RUR OANA RĂDULESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: În partea de Est a Municipiului București, în Sectorul 3 al Municipiului București, delimitat astfel : **la Est** – proprietate privată / **la Vest** - proprietate privată / **la Nord** - str. Victor Brauner / **la Sud** – tramă stradală propusă. Amplasamentul reglementat are o suprafață de 2765,39 mp (S-2772,00mp din măsurători).

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic este cuprins în U.T.R. „A2b” - subzona unităților industriale și de servicii.

Indicatori urbanistici reglementați:

- regim de construire : nu e cazul;
- 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);
 - H max = 20,00 mp;
 - POT max = 80%;
 - CUT volumetricmax = 15 mc/mpteren;

Retragerea minimă față de aliniament = se va reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.Z. prin care se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare; vor fi însă obligatoriu mai mari de 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a; 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = conform prevederilor viitorului PUZ, cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe



fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

UTR – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE;

Regim de construire - discontinuu;

Funcțiuni predominante - locuințe colective, comerț,, servicii (inclusive servicii auto);

Hmax – S+P+7E – 28,00m;

POTmax – 50%;

CUTmax - 3,50 mpADC/mpteren;

Retragerea minimă față de aliniament - 5,30m;

Retrageri minime față de limitele laterale – la EST-5,00m; la Vest-5,00m;

Retrageri minime față de limitele posterioare – 5,00m;

Circulații și accese: accesul se va realiza pe latura nordică din strada Victor Brauner și de pe latura estică, prin intermediul lotului de la numărul poștal 34-38 (conform Declarațiilor Notariale autentificate sub nr. 240/18.02.2016 și nr. 17/19.02.2016 de Biroul Individual Notarial "NOTAREM", prin care Fam. Georgescu Robertino și Tatiana și Fam. Drăgulin Daniel-Ionel și Diana-Elena, în calitate de proprietari ai imobilului situat în strada Pictor Victor Brauner nr. 34-38, sectorul 3, vecini cu amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic, își dau acordul ca accesul la proprietatea inițiatorului/beneficiarei documentației de urbanism – D-NA DUMAN LILIANA, să se facă și prin terenul în suprafață de 2772,00mp);

Parcarea, 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 HCGMB nr. 66/2006.

Echipare tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente ansamblului propus, se vor realiza anterior rețelei stradale, cu obligativitatea racordării acestora la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.01.2016, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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. 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. 1726 din data de 16.09.2016, emis de Primarul Sectorului 3, București .

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. ADRIAN BOLD

Șef serviciu,
Arh. Urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

Întocmit,
Expert ing. Victor Măneș

Zone mixte propuse prin alte documentatii de urbanism

Spatii verzi

INDICATORI URBANISTICI PRO

INDICATORI	EXISTENT
POT max.	0
CUT max.	0
Rh max.	-

S teren = 2765,39 mp (2772,00 mp di

PLAN DE AMPLASAMENT DE UNIFAMILIAR
A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Adresa	Str. Victor Babeș nr 34-36 Sector 2
UAT	Gușterița Sector 2

Date referitoare la teren

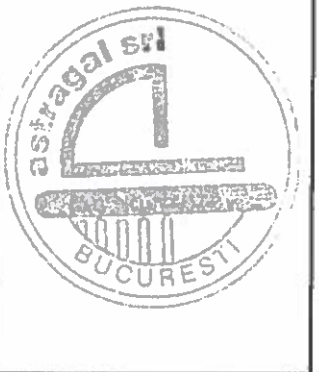
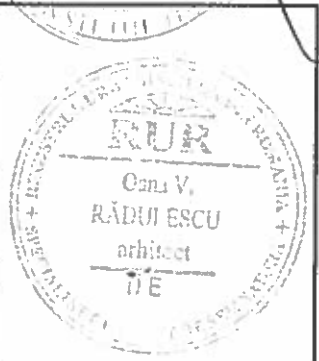
Suprafata terenului	2772 mp
Suprafata constructiilor	
Valoarea de inchiriere	
Mentiiuni	Teren situat in zona de dezvoltare urbanistica a cartierului de locuinte cu 1 etaj de locuit nr 34-36

Date referitoare la constructii

Tipul constructiei	Unifamiliar
Valoarea de inchiriere	
Intrebari	

Suprafata terenului = 2772 mp
Suprafata constructiilor = 2765 mp

Proiectant: S.C. LUCRARE SCIENTIFICE SI PROIECTARI
Arhitect: RĂDUI ESCU



PROIECT

270

BUCURESTI

PLANSA

UC

DIRECTOR

PROIE

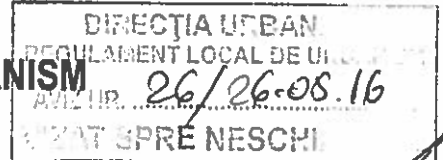
VERI

FAZA

PR
- U
- R
- fu
par
- H
- E
- C
- r
- r
- re
- c
Vic
- e



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:

-PUG - U.T.R. „A2b” - *subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici;*

- regim de construire: nu e cazul;
- funcțiuni predominante:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

- H max = 20,0 m;

- POT max = 80%;

- CUT volumetric max = 15;

- retragerea minimă față de aliniament = mai mari de:

10,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a;

6,00 m pe străzile de categoria a III-a;

- retrageri minime față de limitele laterale =

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m;

- retrageri minime față de limitele posterioare = distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 m

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

- UTR: M – zona funcțiuni mixte cu regim maxim de înălțime de P+7E;

- regim de construire: discontinuu;

- funcțiuni predominante: locuințe colective, comerț / servicii (inclusiv servicii auto) la parter;

- H max = 28 m (S+P+7E);

- POT max = 50%;

- CUT max = 3,5 mp. ADC / mp. teren;

- retragerea minimă față de aliniament = 5,3 m;

- retrageri minime față de limitele laterale = 5,0 m fata de limita laterala estica
5,0 m fata de limita laterala vestică;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,0 m;

- circulații și accese: accesul se va realiza de pe latura nordica din Strada Victor Brauner si de pe latura estica prin intermediul lotului de la nr. 34-38;

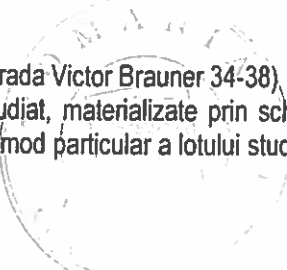
- echipare tehnico-edilitară: ansamblul propus se va racorda la toate utilitățile publice.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este localizat în zona de Est a orașului și are următoarele vecinătăți:

- La sud – Proprietate privată (Incinta Policolor) cu deschidere la Bulevardul Theodor Pallady
- La vest – Proprietate privată
- La nord – Strada Victor Brauner
- La est – proprietate privată (Ansamblul rezidențial – Strada Victor Brauner 34-38)

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale arealului studiat, materializate prin schimbarea caracterului funcțional al acestuia, viziunea generală de dezvoltare a zonei, și în mod particular a lotului studiat prin actualul PUZ, a prevăzut dezvoltarea unui ansamblu urban reprezentativ.

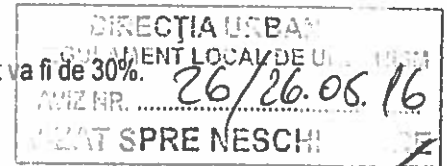


6



Avand in vedere faptul ca pe fosta platforma a Policolor, amplasata la sud fata de terenul studiat, s-a propus dezvoltarea unui pol urban reprezentativ si ca la limita vestica a sitului se afla in constructie un nou ansamblu rezidential, noua functiune propusa prin prezentul PUZ contribuie la schimbarea caracterului zonei si la dezvoltarea unui nou centru de interes.

Ponderea totala a spatiilor verzi (pe sol natural) pentru intreg lotul studiat va fi de 30%.



Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal s-a axat pe:

- Integrarea ansamblului propus in contextul zonei si in tendintele de dezvoltare ale acesteia;
- Asigurarea coerenței și calității imaginii urbane;
- Asigurarea cerintelor funcționale, a celor de gestionare a calității aerului prin vegetația propusă, a acceselor carosabile și pietonale către funcțiunea principală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte colective;
- comert;
- invatamant;
- cabinete medicale;
- alimentatie publica;
- sedii de companii și firme;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- parcaje la sol, subterane și supraterane;
- servicii (inclusiv servicii auto).



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Se admit constructii de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivelor (post trafo, etc).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

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

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

Steren = 2765, 39mp (2772,00 din masuratori)
Deschidere la stradă: 41,17m

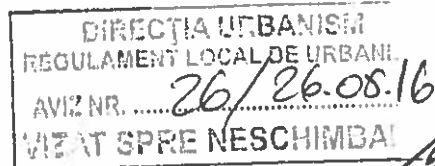




Parcela are o forma neregulata, cu zona de acces de aproximativ 41,17 m lațime și o deschidere în zona din spate de 32,49 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu 5.3 metri.



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

Constructia se va retrage fata de limitele laterale astfel:

- pe latura estica se va retrage cu minim 5,0 m fata de limita laterala
- pe latura vestica se va retrage cu minim 5,0 m fata de limita laterala

Fata de limita posterioara cladirea se va retrage cu minim 5,0 m.



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

Se va construi un singur volum constituit din tronsoane separate prin rosturi seismice.



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accesul auto va fi realizat prin intermediul Strazii Victor Brauner (zona de nord-vest), dar și prin incinta lotului de la Nr. 34-38

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor va fi realizată în interiorul incintei, deci în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi de S+P+7E (28, 0 m).



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va realiza un ansamblu compozițional care va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

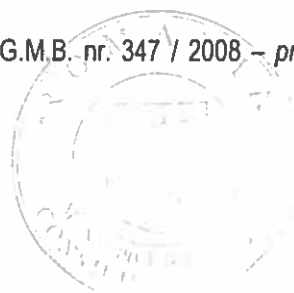
Cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața de spații verzi va fi stabilita in conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347 / 2008 – privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti.





ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmirile pe limitele laterale și posteroara a proprietății, in cazul in care vor exista, vor fi opace, de înălțime maxim 2.50m sau pot lipsi, incinta urmând a fi separata cu borduri sau cu garduri vii.

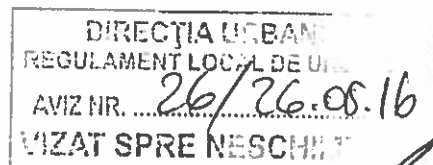
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

P.O.T. maxim = 50%

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

C.U.T. maxim = 3,5 mp. ADC / mp. teren



Intocmit: arh. Oana RADULESCU

