



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Urbanism și Amenajarea
Teritoriului
Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

AHELA NR. 1
HC6MB 237/2018



Ca urmare a cererii adresate de SC M.K. ROM FACTOR SRL în calitate de inițiatorului, SC Urban Vision Consulting SRL, Cristina Cioacă - Urbanist (RUR D, E) în calitate de elaborator, înregistrată cu nr. 1681235 din 15.11.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 13793 din data de 16.11.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

CONFORM CU ORIGINALUL

NR. 781/17.12.2018

PENTRU

**PUZ – ȘOSEAUA ANDRONACHE NR. 199,
SECTOR 2, BUCUREȘTI**



GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Șoseaua Andronache nr. 199, teren în suprafață de 25086,00 mp, conform Certificatului de Urbanism nr. 1528/ 92/ A din 29.12.2017, emis de Primăria Sectorului 2.

INIȚIATOR:

SC M.K. ROM FACTOR SRL

PROIECTANT:

SC Urban Vision Consulting SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: Urb. Cristina Cioacă (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 P.U.G. - R.L.U. /P.U.Z. APROBATE ANTERIOR:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București 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, H.C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/14.06.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în Unitatea Teritorială de Referință - (U.T.R.) **A2a – subzona unităților predominant industriale**; 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).

- **Funcțiuni predominante:** activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** 20,00m

- **Procent de Ocupare a Terenului (POT) maxim:** 80%;

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

- **Retragerea față de aliniament:** Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele 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 P.U.Z.

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

- **U.T.R. M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu;**

- **Regim de construire:** discontinuu;

- **Funcțiuni:** Ansamblu Rezidențial și dotări complementare (Servicii, Birouri, Comerț, Sănătate);

- **Regim maxim de înălțime RHmax – S+D+P+10E;**

- **Procent de ocupare a terenului POTmax = 50%;**

- Coeficient de Utilizare a Terenului CUTmax = 2,90 mp ADC/mp.teren;
- Înălțimea maximă a clădirilor Hmax = 37,00m
- Retragerea față de aliniamentul Șoselei Andronache: Clădirile se vor retrage la o distanță de 7,00m;
- Retragerea față de aliniamentul Străzii Suhard: Clădirile se vor retrage la o distanță de 10,00m;
- Retragerea față de aliniamentul Străzii Cumpenei: Clădirile se vor retrage la o distanță de 6,00m;
- Retragerea față de aliniamentul străzii propuse pe latura de Vest: Clădirile se vor retrage la o distanță de minim 3,00m;
- Retrageri minime față de limitele laterale: Clădirile se vor retrage la o distanță de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, respectiv de 18,50m, față de limita de Vest a parcelei.
- Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 30% din suprafața totală a terenului, din care 20% pe sol natural și 10% pe placă.
- Circulații și accese: parcare și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta „Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație” aprobate prin HCGMB nr. 66/2006 și conform Acordului de principiu nr. 13753/1647643 din 29.08.2018 emis de Comisia Tehnică de Circulații a PMB.
- Echipare tehnico - edilitară: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale, dacă este cazul. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și Avizului Comisiei de Coordonare a PMB nr. 1664404 din 12.10.2018.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal ȘOSEAUA ANDRONACHE nr. 199, SECTORUL 2, cu respectarea condițiilor din acordurile/avizele specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru etapele de avizare/aprobare a P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu Planșa de Reglementări nr. 2.0 anexată și vizată spre neschimbare și Regulamentul Local de Urbanism.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1528/ 92/ A din 29.12.2017, emis de Primăria Sectorului 2.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU

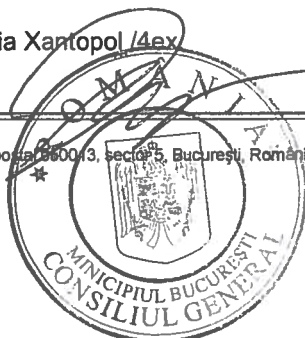
CONFORM CU ORIGINALUL

P. ȘEF SERVICIU,
Arh. Cristina Topirceanu



Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 060043, sector 2, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
http://www.pmb.ro





LIMITA SUPRAFAȚA PROPRIETATE



ALINIAMENT conf. AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE NR. 13753/29.08.2018



EDIFICABIL PROPUȘ

AHEA NR. 2
HCEAB 237/2018

ZONĂ REGLEMENTATĂ



ZONA MIXTĂ - LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, COMERȚ, SĂNĂTATE



TEREN REZERVAT PENTRU LĂRGIRE PROFIL STR. ȘUHARD conf. AVIZ COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE NR. 13753/29.08.2018



ZONĂ STUDIATĂ



ZONĂ MIXTĂ - M3, conf. P.U.G. BUCUREȘTI



LOCUIRE INDIVIDUALĂ

CONFORM CU ORIGINALUL

CIRCULAȚII



CIRCULAȚIE CAROSABILĂ



CIRCULAȚIE CAROSABILĂ INCINTĂ



CIRCULAȚIE PIETONALĂ



SPAȚIU VERDE AFERENT CIRCULAȚIILOR



ACCES CAROSABIL



ACCES PIETONAL



NOTĂ: REGLEMENTĂRILE DIN PREZENTA DOCUMENTAȚIE AU VALOARE JURIDICĂ EXCLUSIV PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z., RESPECTIV ZONA REGLEMENTATĂ

S.C. URBAN VISION CONSULTING S.R.L.

CUI 35347232

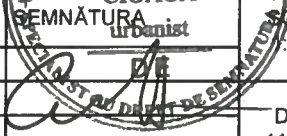
J40/15499/21.11.2015

RUR

Cristina C.

CIOACĂ

urbanist



TITLUL PROIECTULUI:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘOS. ANDRONACHE, NR. 199



TITLUL PLANȘEI:

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
REGLEMENTĂRI**

	NUME ȘI PRENUME		CARA
ȘEF PROIECT	urb. CRISTINA CIOACĂ		:1000
PROIECTAT	urb. CRISTINA CIOACĂ		
PROIECTAT	urb. ANDREI PĂTRAȘCU		DATA
DESENAT	urb. ALBERT HEISLER		11.2018

FAZAP.UZ. 4

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SOS. ANDRONACHE, NR. 199, SECTOR 2, BUCUREȘTI

CUPRINS :

CONFORM CU ORIGINALUL

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. ROLUL R.L.U.
- 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ
- 3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- 3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CONFORM CU ORIGINALUL



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, în suprafață de 25.086,00 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal Ansamblu rezidențial și dotări complementare (servicii, birouri, comerț, sănătate, învățământ) Municipiul București, sector 2, Șoseaua Andronache numărul 199.

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G. (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27 iunie 1996, modificată prin H.G.R. nr. 866/14 septembrie 2001, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (replicată);
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN;
- Legea nr. 84/4996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor , Pădurilor și Protecției mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajărilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protecția sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare și conținut - cadru al PUZ.

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
 DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea în vedere :

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform normelor privind calitatea în construcții;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ
 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
 NR. 78/17.12.2018
 VIZAT CĂTRE CONSILIUL LOCAL

Ⓟ

10

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirea;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

CONFORM CU ORIGINALUL



Clădirile pot avea subsol, cota +0,00 fiind situată la min. +0,10 m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa 4 : **Reglementari – Zonificare funcțională**, căi de comunicație, restricții tehnice

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrși în evidența cadastrală și registrul fiuciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apele Române, cu consultarea deținătorilor acestor terenuri în concordantă cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

10

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

CONFORM CU ORIGINALUL



2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic POT- ul arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcele, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitară etc.

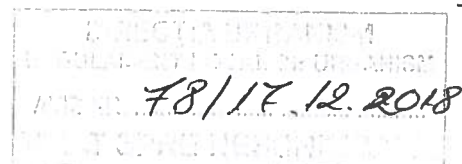
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

▪ Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

▪ Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.



10

102

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevazute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2) sau cel puțin de 3,00m.

CONFORM CU ORIGINALUL



2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Handwritten signature

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT), H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele aferente dotărilor complementare locuirii (servicii, birouri, comerț, sănătate, învățământ) se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate acestora, de-a lungul Străzii Suhard, perpendicular pe aceasta.

▪ **Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 m de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri.

▪ **Împrejmuiri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.



CONFORM CU ORIGINALUL

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat în P.U.Z. va cuprinde mai multe subzone funcționale, structurate în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului București și ale documentațiilor de urbanism în vigoare sau care și-au produs efectele.

Conform P.U.G. Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. 269/2000 aria studiată face parte din zona A2a - subzona unităților predominant industriale.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități funcționale	Subunități funcționale	Suprafață (mp)	Procent
Ansamblu rezidențial și dotări complementare	Zonă mixtă	25 086	100%
	Locuire colectivă		

12

78/17.12.2018

Handwritten mark



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I. Utilizare funcțională

1. Utilizări admise.

- locuire colectivă;
- servicii;
- birouri;
- comerț;
- sănătate;
- învățământ.

CONFORM CU ORIGINALUL



2. Utilizări admise cu condiționări

- fără obiect

3. Utilizări interzise

- se interzice orice intervenție care contravine legilor și normelor în vigoare.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu min 6.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelelor cu min 10.00m (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor avea între ele o distanță de min H/2 din înălțimea celei mai înalte.

8. Circulații și accese

- circulațiile pietonale și auto propuse vor respecta normele în vigoare.

9. Staționarea autovehiculelor

- parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.
- se permite parcare autoturismelor perpendicular pe străzile de incintă și Strada Suhard.



10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor este de S+Ds+P+10E (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).
- înălțimea maximă este de 37.00m.

11. Aspectul exterior al clădirilor pentru

- construcțiile vor avea o conformare volumetrică prin care să se evidențieze importanța zonei pentru oraș și să nu stingherească vecinătățile.

12. Condiții de echipare edilitară

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

13. Spații libere și spații plantate

- se va asigura ponderea de spații verzi de minimum 20%, peste care se va adauga o suprafața de minim 10% pe placă, conform Deciziei de Încadrare, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului București.
- toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

14. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.

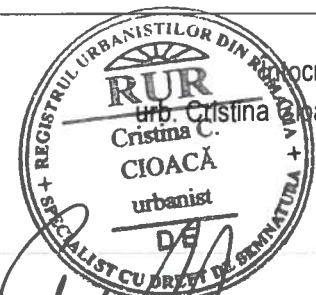
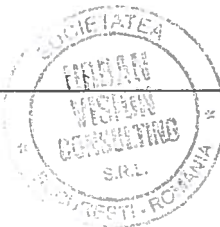
III. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,9 mp. ADC / mp. teren



14

78/17.12.2018

16/11



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism

HCGMB 237/2018



SERVICIUL URBANISM Nr. 14909/18 12.2018

CONFORM CU ORIGINALUL

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PUZ – ȘOSEAUA ANDRONACHE NR. 199, SECTOR 2, BUCUREȘTI



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 **15.06.2018 – 29.06.2018**;
- **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 **13.07.2018 – 28.07.2018**;
- **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 **21.11.2018 – 06.12.2018**;
- **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 emisie 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.

Publicul a fost invitat să dezbată propunerea solicitantului în perioadele mai sus menționate aferente celor trei etape de consultare și informare pe site-ul www.pmb.ro și/ sau să transmită observațiile/ reclamațiile/ recomandările prin registratura Primăriei Municipiului București.

Nu au fost organizate întâlniri pentru dezbaterea propunerii.

3. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

La Primăria Municipiului București nu au fost înregistrate solicitări pentru modificarea soluției propuse.

4. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise.

Nu este cazul.

5. Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul.



15

18

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

8. 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.

9. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul.

CONFORM CU ORIGINALUL



Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului București, comisie compusă din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice. Printre membrii invitați permanent la ședințele comisiei se numără și Arhitecții șefi ai celor 6 sectoare, directori ai celor mai importante direcții din P.M.B. 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 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 solicită avizele Agenției pentru Protecția Mediului București, Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B. și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române și Serviciului Proiecte Urbane – PMB.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurare a edificabilului au fost respectate prevederile PUG- RLU aprobat, legislația, normele și reglementările în vigoare. Prin urmare configurația edificabilelor, 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.

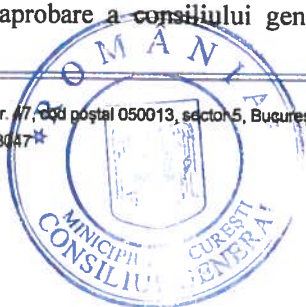
Referitor la propunerea soluției de reglementare a circulației au fost respectate cerințele din acordul de principiu al comisiei tehnice de circulație nr. 13753/ 1647643 din 29.08.2018, emis de Direcția Transporturi, Comisia Tehnică de Circulații a PMB;

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. 96 din 26.10.2018.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul, nu 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

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 3047
http://www.pmb.ro



16

16

prezentul raport privind documentația „PUZ – ȘOSEAUA ANDRONACHE NR. 199, SECTOR 2, BUCUREȘTI”.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU

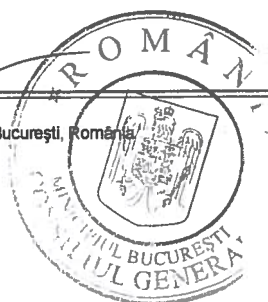
CONFORM CU ORIGINALUL

Șef Serviciu,
Arh. Cristina Popirceanu



Întocmit, Arh. Ana Maria Xantopol

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 3047
http://www.pmb.ro



17

17
5