



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



Ca urmare a cererii adresate de SC CENTRAL DISTRICT 4 ELEMENTE SRL (fost SC KULAK CONSTRUCTION SRL) în calitate de beneficiar și SC IMPROVE ARCHITECTURE SRL / arh. Rodioara Olteanu (RUR D, E) în calitate de elaborator, înregistrată cu nr. 1668973 din 10.10.2018 la Registratura PMB și intern la DU cu nr. 12096 din data de 11.10.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 65105/11.2018

PENTRU

**PUZ – ALEEA FIZICIENILOR NR. 1,
SECTOR 3, BUCUREȘTI**

CONFORM CU ORIGINALUL



GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN:

- Aleea Fizicienilor nr. 1, teren în suprafață de 4597,00 mp, nr. cadastral 200057, conform Certificatului de Urbanism nr. 128 din 16.01.2018, eliberat de Primăria Sectorului 3;

INITIATOR: SC CENTRAL DISTRICT 4 ELEMENTE SRL
(fost SC KULAK CONSTRUCTION SRL)

PROIECTANT: SC IMPROVE ARCHITECTURE SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: arh. Rodioara OLTEANU (D, E)

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 3.

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

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, H.C.G.M.B. nr. 224/ 15.12.2015 și H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018) imobilele sunt încadrate în subzona funcțională:

A2b - Subzona unităților industriale și de servicii;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 80%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) volumetric maxim = 15%.

PREVEDERI P.U.Z. SECTOR 3 ÎN CURS DE APROBARE:

M2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim deconstruire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte;

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim = 70%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) maxim = 3,5 mp ADC/ mp teren.

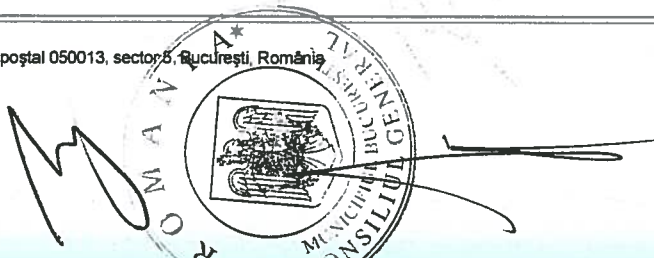
PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:

FUNȚIUNI: MIXTĂ/ COMPLEX PREPONDERENT REZIDENȚIAL;

INDICATORI URBANISTICI:

Procent de ocupare a terenului POT = 40%;

Coeficient de Utilizare a Terenului CUT = 3,5 mp ADC/mp.teren;



Regim de înălțime RH – 2S+D+P+10E+11Er;

Înălțimea clădirilor Hmax = 40,00m

Suprafață construită la sol Sc = 1838,80mp

Suprafață desfășurată Sd = 16089,50mp

Suprafața de spații verzi amenajate va fi de 30% din suprafața totală a terenului din care 20% amenajate pe sol și 10% peste subsol/ demisol.

Amplasarea celor două clădiri: Se vor asigura retragerile față de limitele laterale ale parcelei astfel încât să fie asigurat confortul urban (asigurarea însorii și iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise, în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea accesului pompierilor, asigurarea protecției împotriva zgomotelor și nocivităților).

Amplasarea clădirii față de aliniamentul Străzii Fzicienilor: Clădirea amplasată la NV se va retrage la o distanță de 10,00m.

Amplasarea clădirii față de aliniamentul Aleii Fizicienilor: Clădirea amplasată la SE se va retrage la o distanță de 7,00m.

Retragerile față de limitele parcelei vor respecta specificațiile planului de reglementări vizat spre neschimbare și ale Regulamentului Local de Urbanism.

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.

Echipare tehnică - 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.

Acorduri/ avize specifice ale organismelor centrale și/ sau teritoriale pentru etapa de aprobare a PUZ: avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB, avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB, aviz ISU, Certificat de Urbanism în termen de valabilitate, Extras de Carte Funciară la zi pentru terenul care a generat PUZ, alte avize conform legislației în vigoare și dovada achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură RUR.

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.-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. 128 din 16.01.2016, eliberat de Primăria Sectorului 3.

CONFORM CU ORIGINALUL



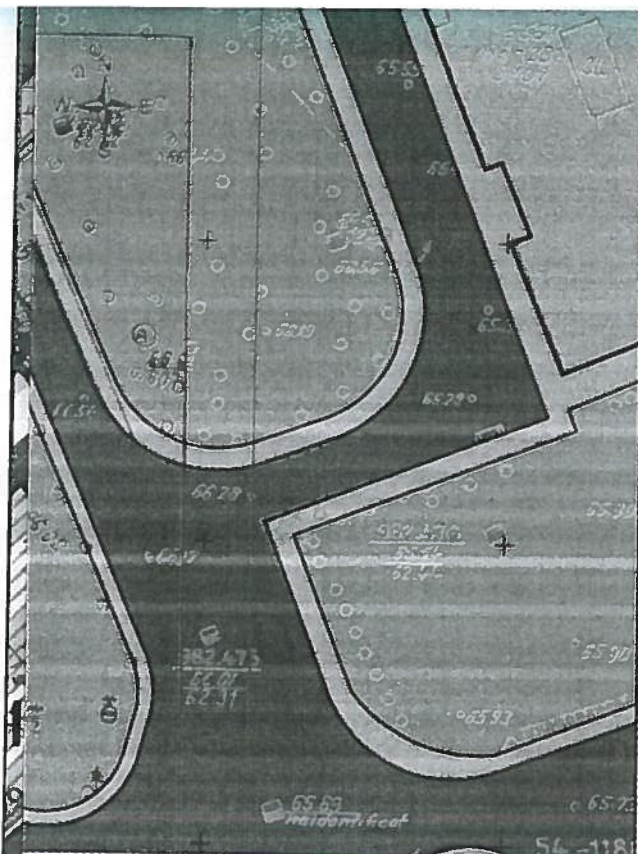
ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CĂLIN DUMITRĂȘCU

ȘEF SERVICIU
Arh. Cristina Topireeanu

Întocmit: arh. Ana Maria Xantopol /4ex

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, Sector 5, București, România
Tel: 021.305.55.00 int. 4016
<http://www.pmb.ro>

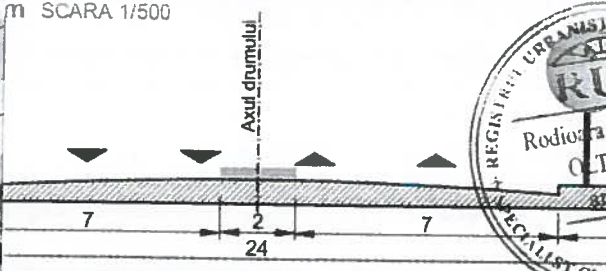




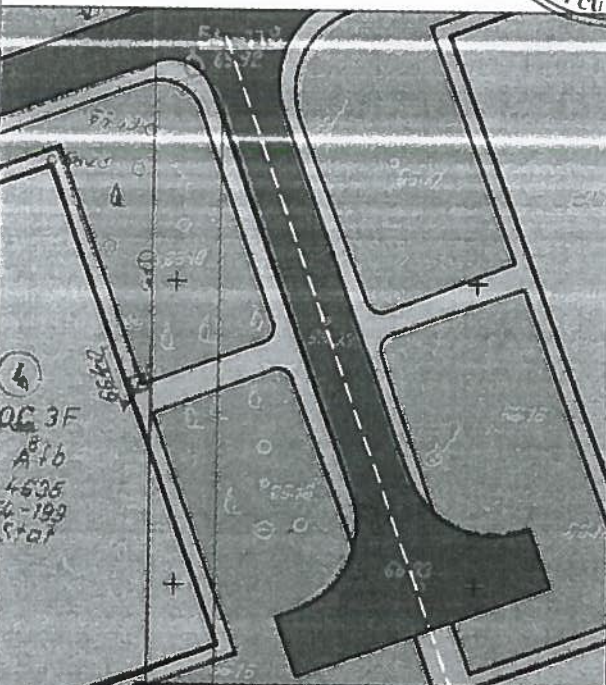
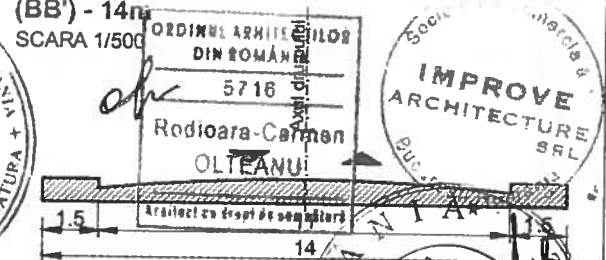
- CIRCULATII CAROSABILE Amex9 nr. 2 la
 - CIRCULATII PIETONALE HCGMB 36/31.01.2019
- REGLEMENTARI CONFORM CU ORIGINALUL**
- EDIFICABIL PROPUȘ
 - IMOBILE PROPUȘE - FUNCȚIUNE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI COMERT/SERVICIU LA PARTER
 - CONTUR PARTER
 - CONTUR SUBSOL
 - Propunere similară U.T.R. M2 (cf. PUZ SECTOR 3, ÎN CURS DE AVIZARE)
 - SPAȚIU VERDE
 - REGLEMENTARI CU CARACTER DE PRINCIPIU - IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE
 - 3m REPREZENTARE GRAFICĂ PENTRU RETRAGEREA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
 - ACCES / IESIRE AUTO



RANSVERSAL STRADA FIZICIENILOR



PROFIL TRANSVERSAL ALEEA FIZICIENILOR



FUNCȚIUNI PROPUȘE:
 CONSTRUIRE COMPLEX PREPONDERENT REZIDENȚIAL - FUNCȚIUNE MIXTĂ
 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:
 P.O.T. max = 40%
 C.U.T. max = 3,5 (cf. PUZ SECTOR 3 ÎN CURS DE AVIZARE)
 RH max = 2S+Ds+P+10E+11Er
 H max = 40 m

BILANT TERITORIAL COMPLEX PREPONDERENT REZIDENȚIAL-FUNCȚIUNE MIXTĂ				
	P.U.Z sector 3, în curs de aprobare, conform aviz arhitect srf nr. 51/27.08.2018(M2)	P.U.G. Municipiul București, aprobat prin HCGMB 289 / 2000 (A2b)	Existent	Propus PUZ
Suprafață teren (mp)			4597,00 mp	4597,00 mp
POT (%)	maxim 40%	maxim 80%		40%
Suprafață construită la sol (mp)				1838,80 mp
Suprafață desigurată (mp)				1808,50 mp
CUT	maxim 3,5	CUT volumetric maxim 15		3,5
RH (nr. niveleuri)	P+14			2S+Ds+P+10E+11Er
H (m)	45 m	max 20 m		40 m
Suprafață spații verzi (%)	minim 30%			1380,00mp(30%) din care: Spații verzi la sol: 820mp(20%) Spații verzi peste Subsol/Damocel: 460mp(10%)
Suprafață alei carosabile și pietonale (%)	neprecizată			1378,20mp (30%)

IMPROVE ARCHITECTURE
 CUI RO24032654, J40/10215/2008
 str. Avram Iancu, nr. 24, sector 2, București
 tel. 0743 236 363; fax: 0374 092 752
 www.i-architect.ro, contact@i-architect.ro

SEF PROIECT	arh. Rodioara OLTEANU	SCARA	1:500
PROIECTAT	urb. Alexandru STANCIU	DATA	iulie 2018
DESENVAT	urb. Alexandru STANCIU		

PROIECT PUZ - CONSTRUIRE COMPLEX PREPONDERENT REZIDENȚIAL - FUNCȚIUNE MIXTĂ	INDICATIV PROIECT 621
ADRESA ALEEA FIZICIENILOR, nr. 1, sector 3, București	
BENEFICIAR CENTRAL DISTRICT 4 ELEMENTE S.R.L.	FAZA PUZ
PLAN DE REGLEMENTARI	PLANSĂ U04

CONFORM CU ORIGINALUL

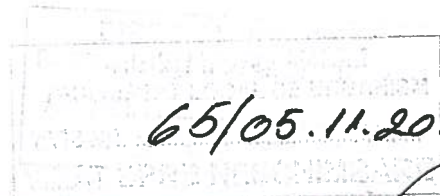
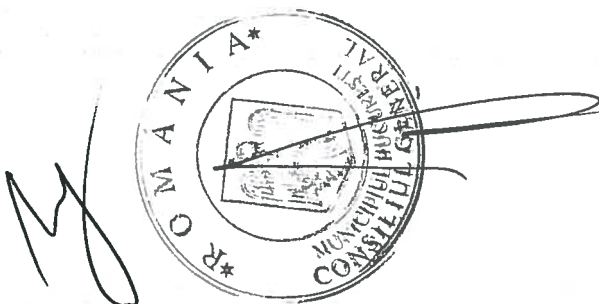


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire complex preponderent rezidential
FUNCTIUNE MIXTA CU Rh max = 2S+Ds+P+10E+11Er

Amplasament: Aleea FIZICIENILOR nr. 1, sector 3, Bucuresti
Beneficiar: CENTRAL DISTRICT 4 ELEMENTE SRL
(fost KULAK CONSTRUCTION SRL)



CONFORM CU ORIGINALUL



CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilului amplasat în Aleea Fizicienilor nr. 1, sector 3, București, și de amplasare a viitorului complex preponderent rezidențial cu funcțiune mixta.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin Legea nr. 86/2017 și OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 136/2012 pentru 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 CGMB - Anexa nr. 1;
- HCGMB nr. 66/06.04.2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație;
- Codul civil;



65/05.11.2018

1

CONFORM CU ORIGINALA

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin HCGMB nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, conform căruia terenul reglementat se încadrează în subzona A2b – subzona unitatilor industriale si de servicii.

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și obținerea autorizației de construire pentru imobilul amplasat în Aleea Fizicienilor nr. 1, sector 3, București. Pentru aceasta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului ansamblu preponderent rezidential – funcțiune mixta.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea construcție se va realiza în intravilanul aprobat al municipiului București, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Terenul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

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

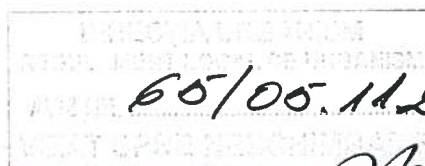
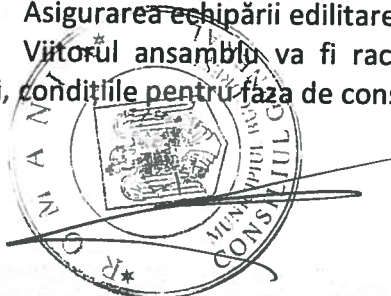
Expunerea la riscuri naturale și riscuri tehnologice:

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

De asemenea, amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare:

Viitorul ansamblu va fi racordat la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului, condițiile pentru faza de construire fiind enunțate în cap. 4.3.9.



CONFORM CU ORIGINALUL



Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă 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.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

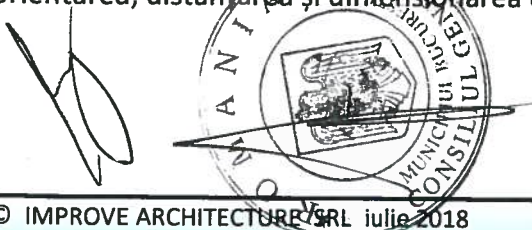
- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile;

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

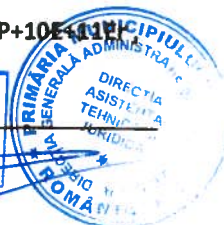
Conform Ordinului MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexă - Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.



65/06.11.2018 3

CONFORM CU ORIGINALUL



Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de birouri se recomandă evitarea orientării spre sud a fațadelor vitrate.
- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelșierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (alinierea clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Ansamblul va fi amplasat retras față de aliniament conform prevederilor din planșa "U.04 Reglementări urbanistice". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

Edificabilul viitoarei construcții este conturat prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere) și normele de protecție contra incendiilor.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.

În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe parcelă poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

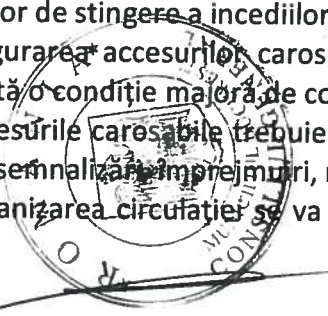
2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitorul imobil la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizare, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.



65/05.11.2018 4

CONFORM CU ORIGINALUL



2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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 RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

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

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenului. Având deschidere la Aleea Fizicienilor și Str. Fizicienilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Pentru prezenta documentație de urbanism se va ține cont de prevederile HCGMB nr. 113/2016 privind aprobarea raportului aferent anului 2015 privind stadiul realizării măsurilor din Programul Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Mun. București - Anexa nr. 1.

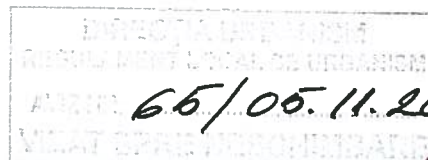
2.7.2. Împrejurimi

Pentru terenurile reglementate se vor realiza împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în suprafață de 4.597,00 mp conform actelor de proprietate, se propune realizarea unui complex preponderent rezidențial – funcțiune mixta.

Subzona funcțională reglementată va fi similară cu zona "M2" propusă prin PUZ Sector 3, în curs de avizare și va avea un CUT de 3,5.



CONFORM CU ORIGINALUL



CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Complexul preponderent rezidential cu funcțiune mixta, se integrează din punct de vedere funcțional în zona caracterizată prin dotări locuire, servicii comerciale, transport.

Pe planșa U.04 Reglementări Urbanistice este reprezentată suprafața maximă edificabilă rezultată din retragerile minime față de aliniament, retragerile față de limitele laterale și posterioară, în care se vor încadra viitoarele construcții.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.1. Utilizări admise

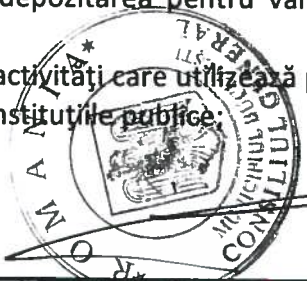
- locuinte colective;
- hotel, pensiune, agenție de turism;
- comerț;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol, subsol și multietajate.

4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- parterul va fi orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt condiționate a se amplasa la o distanță de cel puțin 100 metri de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

4.2.3. Utilizări interzise

- clădirile activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ALEE NR. 65/05.11.2018

CONFORM CU ORIGINALUL



- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Pe parcursul elaborării PUZ-ului nu au fost aduse modificări formei și suprafeței terenului, suprafața parcelei fiind de 4.597,00mp

Prin prezentul PUZ nu sunt propuse alte dezmembrări ale terenului care face obiectul PUZ.

4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea față de aliniamentul din Str. Fizicienilor, este de 10 m, conform planșa U.04 Reglementări Urbanistice.

Retragerea față de aliniamentul din Aleea Fizicienilor, este de 7 m, conform planșa U.04 Reglementări Urbanistice

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

Viitoarele imobile se vor înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04 Reglementări Urbanistice, astfel:

- Față de limita de Nord- Est de proprietate (limita laterala) – partial min. 1,00 m (pe zona de parter), 3,00m la suprafața construită a etajului și min. 2,00 în zona de contur a balcoanelor pentru corpul dinspre str. Fizicienilor și respectiv min. 5,00m spre limita laterala Nord-Est pentru corpul dinspre Aleea Mizil, conform planșa U.04 Reglementări Urbanistice;

- Față de limita de Nord- Vest de proprietate (limita laterala) –min. 3,00 m, conform planșa U.04 Reglementări Urbanistice;

4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța clădirilor amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{3}$ din înălțimea celei mai înalte, în cazul în care $h \cdot \frac{1}{3} > 10m$.

4.3.5. Circulații și accesuri

Accesul carosabil în incintă se va realiza din Str. Fizicienilor și din Aleea Fizicienilor, perpendicular pe stradă.

Accesul carosabil în parcajul subteran se poate realiza prin rampe sau prin intermediul unor platforme elevatoare, în condițiile legii.

4.3.6. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcările se vor amenaja la nivelul demisolului și subsolurilor.

Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu suprafața funcțiunii autorizate, în conformitate cu Normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile

CONFORM CU ORIGINALUL



construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.

4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este de 2S+Ds+P+10E+11Er, iar înălțimea maximă va fi de 40,00 m.

4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină, imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente. Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

4.3.9. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

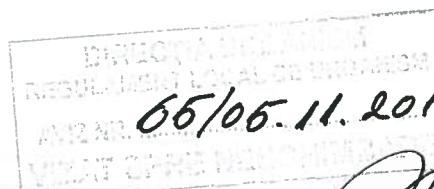
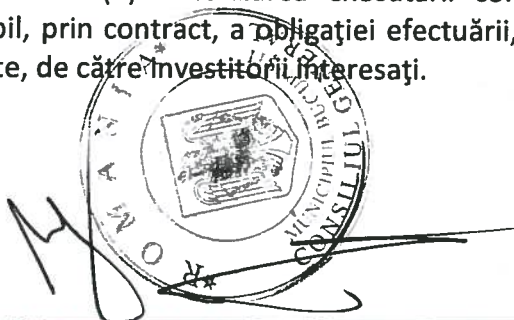
Sunt recomandate următoarele condiții la faza AC:

- se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată;
- se vor prevedea gospodărie de apă menajera și incendiu și bazin de retenție pentru ape pluviale calculate conform normativelor în vigoare;
- se vor respecta distanța de 3,00 m față de rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă Dn 180 mm și 2,00 m față de rețeaua publică de canalizare, Dn 315 mm existentă în zonă;
- cablurilor electrice subterane de curent continuu existente în trotuar vor fi neafectate;
- Se vor respecta prevederile „Strategiei de dezvoltare și funcționare pe termen mediu și lung a serviciului public de salubritate în Municipiul București” aprobat cu HCGMB nr.82/28.04.2015, stipulate în:
 - Cap. III 3.C - Activitatea de salubritate menajeră” și
 - Cap. III.3.D - Managementul Integrat al Deșeurilor în conformitate cu activitățile desfășurate.
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG 525/1996.

Asigurarea echipării edilitare:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.



CONFORM CU ORIGINALUL



4.3.10. Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală reglementat de 4.597 mp, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

4.3.11. Împrejmuiri

Aliniamentul poate fi lipsit de gard, putând fi separat cu borduri sau cu garduri vii.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară vor fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 40 %

4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 3,5 – în conformitate cu PUZ Sector 3 – în curs de avizare.

Sef de proiect:
arh. Rodioara Carmen Olteanu

