



Amexa nr. 1 la H.C.G.M.B. 41/31.01.2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea

Teritoriului

Direcția Urbanism



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. NOD ARCHITECTS SRL – urb. Radu Matei Cocheci – RUR ABDD3DzoE**, prin arh. Petrescu Vlad Mihai cu domiciliul /sediul în București, Str. Ștefan cel Mare nr. 29, bl. 29, sc. A, apt. 14, sector 2, în calitate de proiectant, pentru **S.C. APX IMMO PROPERTY SRL, în calitate de beneficiar**, cu sediul în București, B-dul Gheorghe Șincai nr. 5, bl. 2, sc. A, et. 6, apt. 21, sector 4, înregistrată sub nr. 1659880/12.09.2018, nr. 1650449/08.08.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ

NR. 58 122. 1P .2018

PENTRU

PUZ – ALEEA CĂUZAȘI NR. 49-51-53, SECTOR 3, BUCUREȘTI



GENERAT DE IMOBILUL: Aleea Căuzași nr. 49-51-53, sector 3, București, teren în suprafață totală de 2200,0mp din măsurători (Extras de Cate Funciară nr. 68352/11.09.2018), este proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr. 1217/1517357/03.10.2017 (durata de valabilitate 24 luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului București.

INITIATOR: S.C. APX IMMO PROPERTY SRL

PROIECTANT: S.C. NOD ARCHITECTS SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR: urb. Radu Matei Cocheci – RUR ABDD3DzoE

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

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB 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), imobilul este cuprins în „M1” – subzona mixtă situată în zona protejată.

- Conform PUZ – Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, imobilul se află în Zona protejată nr. 38 – zona Labirint, subzona L1b, zonă rezidențială cuprinzând locuințe izolate pe lot, locuințe cuplate sau înșiruite. Izolat sunt dispuse instituții. Variație a mărimilor de parcele, diferențe relativ mici de înălțime (cu unele excepții locale). Indicatori urbanistici: Înălțimi admise - maximum 10 m, minimum 7 m. - peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei. POTmax.= în insulele cu locuințe izolate, cuplate POT maxim va fi de 40%, respectiv 50% ; CUTmax= 1,8 mpADC/mp teren.

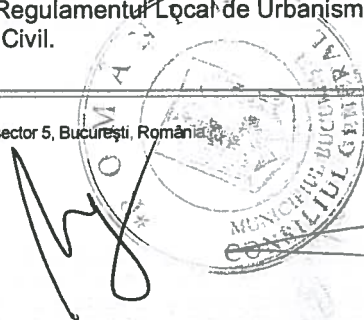
PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

- Funcțiune dominantă: locuințe colective ;
- Hmax = 16,0m pentru RHmax.= S+P+2E-E3r-E4r ;
- POTmax.=60%, CUTmax.=2,16 mpADC/mpteren;
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare, alinierea conform planșei de reglementări anexată, detaliate în Regulamentul Local de Urbanism.
- Respectarea Codului Civil.

Bd. Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România

Tel: 021.305.55.00

http://www.pmb.ro



CIRCULAȚII SI ACCESE: Parcarea 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, conform Avizului Comisiei Tehnice de Circulație a Municipiului București.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA: conform avizelor de specialitate și Avizului Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) litera 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 PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ 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. 1217/1517357/03.10.2017 (durata de valabilitate 24 luni de la data emiterii) emis de Primăria Municipiului București.

CONFORM CU ORIGINALUL

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRASCU



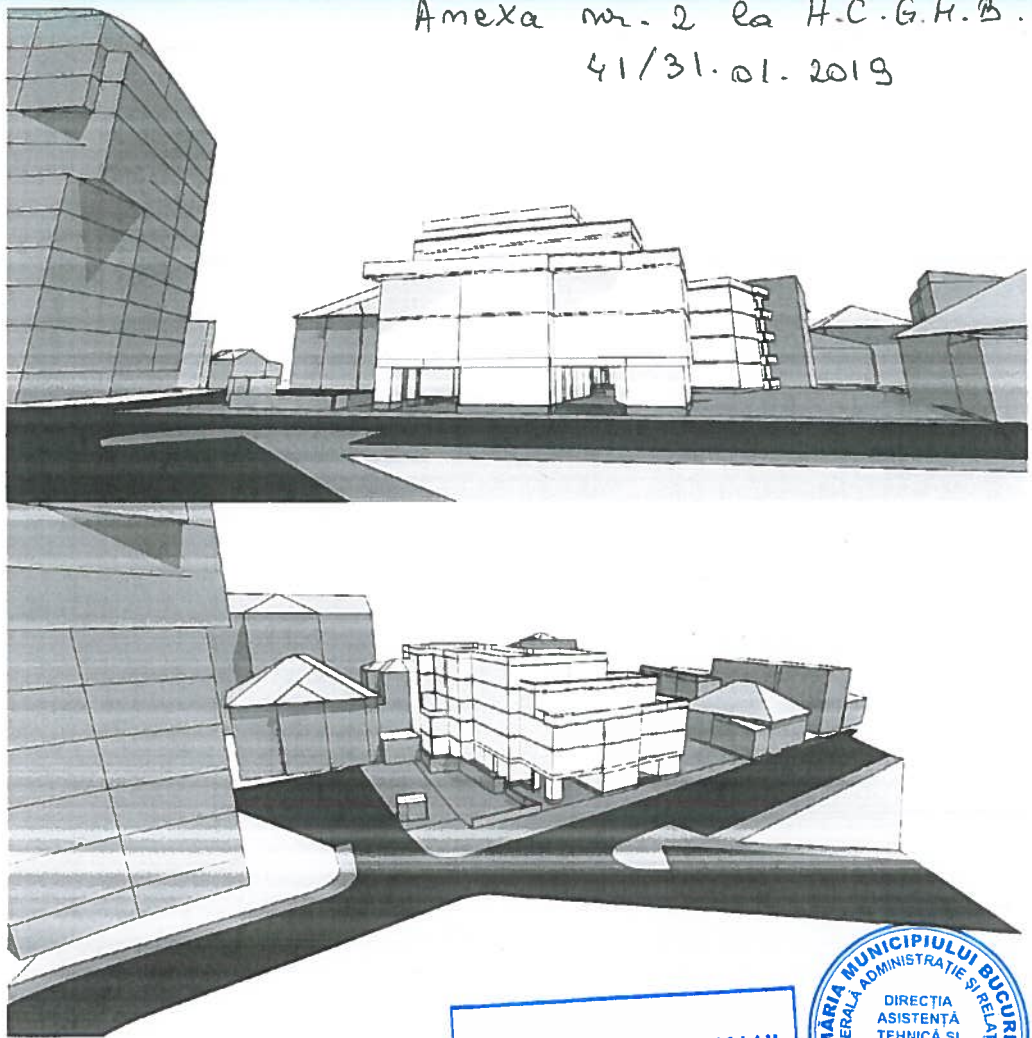
Șef serviciu,
Cristina Popirceanu

Redactat, ing.- urb. Camelia Garcușă / 4 ex. / 03.10.2018

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



Amexa nr. 2 la H.C.G.H.B.
41/31.01.2019



CONFORM CU ORIGINALUL



[Handwritten signature]

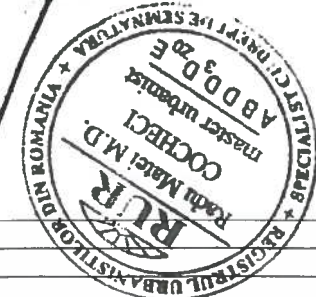
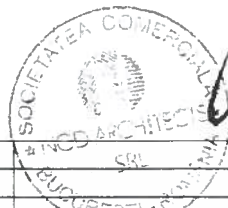
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 58 din 22.10.2018

ARHITECT SEF

[Handwritten signature]



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
S.C. NOD ARCHITECTS S.R.L. CUI 33870633, J40/14082/04.12.2014				Beneficiar: S.C. APX IMMO PROPERTY S.R.L. 040311, mun. București, sector 4, b-dul Gheorghe Șincai, nr.5, bl.2, sc.A, et.6, ap.21
ELABORAT	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlul proiectului:
SEF PROIECT	urb. Matei COCHECI	<i>[Signature]</i>	1/1000	PUZ
PROIECTAT	arh. Oana NIȚS	<i>[Signature]</i>	Date:	Aleea Căuzași, nr.49-51-53, sector 3, București
DESENAT	arh. Vlad PETRESCU	<i>[Signature]</i>	01/2018	Titlul planșei:
	urb. George-Gabriel MARIN	<i>[Signature]</i>		

Reglementări Urbanistice 2.0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL



[Handwritten signature]

FOAIE DE CAPĂT

CONFORM CU ORIGINALUL

DENUMIREA INVESTIȚIEI	PUZ Clădire de locuințe cu RH=S+P+2E-3Er-4Er, Aleea Căuzași nr. 49-51-53, sector 3, București
PROIECT NUMARUL	2/2016
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	S.C. APX IMMO PROPERTY S.R.L.
PROIECTANT	S.C. NOD ARCHITECTS S.R.L.
DATA	SEPTEMBRIE, 2018



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 58/22.10.2018
VIZAT SPRE NESCRISARE

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

CONFORM CU ORIGINALUL



II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- a. Utilizări admise
- b. Utilizări admise cu condiționări
- c. Utilizări interzise

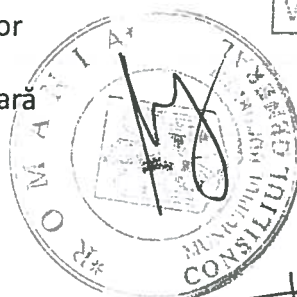
III. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

- a. Caracteristicile parcelelor
- b. Amplasarea față de aliniament
- c. Alinierea laterală și posterioară
- d. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

- a. Circulații și accese
- b. Staționarea autovehiculelor
- c. Condiții de echipare edilitară
- d. Spații libere și plantate
- e. Împrejurii

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 58/22.10.2018.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

- a. Înălțimi admise
- b. Aspectul exterior

VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

- a. Procent maxim de ocupare al terenului (POT)
- b. Coeficient de utilizare al terenului (CUT)

CONFORM CU ORIGINALUL



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 58/22.10.2018.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Cont

I. DISPOZIȚII GENERALE. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU, aferent PUZ, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT. nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în PUG municipiul București și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG municipiul București, pentru zona ce face obiectul PUZ;
- PUZ Zona Construită Protejată nr. 38 – Parcelarea Labirint;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe terenul care face obiectul PUZ, delimitat în planșa de reglementări urbanistice pentru Clădire de locuințe cu RH= S+P+2E-3Er-4Er, Aleea Căuzași nr. 49-51-53, sector 3, municipiul București, după cum urmează:

- Parcela Spitalului Constantin Angheliescu - la Nord
- Aleea Căuzași - la Vest
- Parcele cu acces dinspre Str. Anton Pann (locuințe P+2-P+3)- la Est
- Parcelă Aleea Căuzași – clădiri rezidențiale de mici dimensiuni - la Sud

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

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicilor maximi admisibili POT și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4

CONFORM CU ORIGINALUL



DIRECTIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 58/22.10.2018
VIZAT SPRE NERCHINIRE

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- Retragerere minimă față de aliniament – amplasare pe aliniament.
- Retragerere minimă față de limita posterioară – 0 m (zone cu calcan pe limita de proprietate) / 6.50 m
- Retragerere minimă față de limita laterală nordică – 0 m (zone cu calcan pe limita de proprietate) / 3.00 m.
- Retragerere minimă față de limita laterală sudică –3.00 m.

CONFORM CU ORIGINALUL



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Orice parcelă trebuie să aibă un acces carosabil de minim 3.0 m lățime pentru a fi construită.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie racordarea noilor construcții la infrastructura tehnico-edilitară existentă: rețea electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

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

Vor fi considerate construibile parcelele cu suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minim 15.0 m. Se vor respecta reglementările detaliate din cadrul RLU.

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

Împrejuririle vor fi transparente spre stradă (soclu opac de 0,60 m). Spre strada principală, spațiile verzi vor fi amenajate ca grădini de fațadă decorative. Spațiile verzi amenajate vor fi plantate cu minim 1 arbore / 100 mp.

Zone și subzone funcționale

Pe teritoriul municipiului București, în zona ce face obiectul PUZ s-au identificat următoarele tipuri de zone funcționale:

L – Zonă de locuințe

UTR L1b (conform PUZ-ZCP)

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

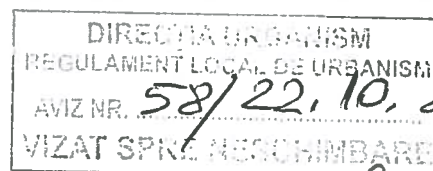
a. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective de dimensiuni mici (P+3 – P+4).

b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii asociate locuirii: mic comerț, ateliere, cabinete medicale, birouri profesii liberale

c. UTILIZĂRI INTERZISE



Signature



- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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.

III. AMPLASARE CLĂDIRI

a. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.0 m.

b. AMPLASARE FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Așezarea clădirilor se va face pe aliniament.

c. ALINIAREA LATERALĂ ȘI POSTERIOARĂ

- Conform edificabilului maxim delimitat prin planșa de reglementări urbanistice anexată prezentului Plan Urbanistic Zonal.
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă de 3.00 m.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioară cu o distanță minimă de 6.50 m.
- În cazul în care pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei există calcane, este permisă alipirea la calcan a clădirii sau retragerea cu o distanță de 0.80 m. Se recomandă ca, în acest caz, lungimea clădirii să nu depășească 15.0 m, fiind permisă realizarea de curți de lumină în cazul în care această lungime este totuși depășită.

d. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul

IV. ECHIPAREA CLĂDIRILOR

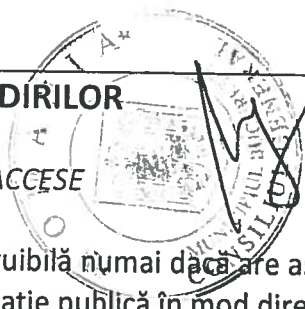
a. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut

CONFORM CU ORIGINAL



DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 58/22.10.2018.
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Canj

- prin una din proprietățile învecinate;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.

b. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor în vigoare (minim 1 loc de parcare / unitate locativă cu suprafață construit-desfășurată de sub 100 mp);

c. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.
- Se vor prevedea: gospodărie de apă menajeră și incendiu, calculate conform normativelor în vigoare.
- Se va respecta distanța față de rețelele electrice existente pe amplasament – conform aviz SC E – Distribuție Muntenia.
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexă la documentație
- Se va respecta planul de preordonare anexat avizului.

CONFORM CU ORIGINALUL



d. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

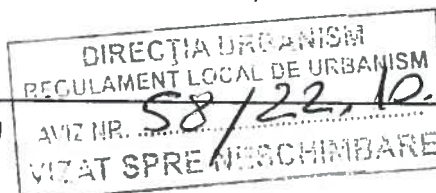
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Va fi amenajată și întreținută o suprafață de spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului ce a generat PUZ-ul, suprafață de spații verzi pe subsol betonat 220mp (10%), suprafață de spații verzi pe sol natural 440 mp (20% din suprafața terenului).
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

e. ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri și un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică. Gardurile spre stradă vor putea fi dublate de gard viu.
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.



Law



2018

V. CONFORMAREA CLĂDIRILOR

CONFORM CU ORIGINALUL



a. ÎNĂLȚIMI ADMISE

- Înălțimea maximă admisă (la cornișă) este de 10.0 m (S+P+2E).
- Se admite realizarea a două niveluri (3.0 m înălțime fiecare) retrase la 1.5 m față de planul vertical al fațadei, ducând astfel regimul de înălțime maxim admisibil la **S+P+2E-3Er-4Er (16.0 m)**.

b. ASPECTUL EXTERIOR

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

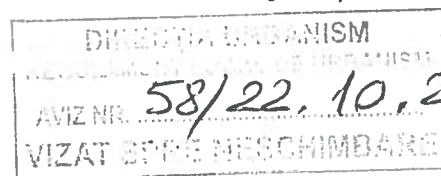
VI. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

a. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 60.00 %

b. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.16 (mp. ADC / mp teren)



Septembrie 2018

Întocmit
dr. urb. Matei Cocheci



Șef proiect
dr. urb. Matei Cocheci

