



SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC MATERIA GRI SRL - urb. (RUR: Dz0, E), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 4, Cod poștal 041297, Șos. Olteniței nr. 63, telefon: 0721 842 582, pentru SC CONEXIR ROELL GROUP SRL în calitate de beneficiar, cu sediul în București, Sector 4, Cod poștal 041293, Șos. Olteniței nr. 35-37, înregistrată cu nr. 1727949 din data de 12.04.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 20 / 13.05.2019

PENTRU

PUZ - STR. BUCOVĂȚ NR. 3 - SECTOR 4

CONFORM CU ORIGINALUL



GENERAT DE IMOBILUL din STR. BUCOVĂȚ NR. 3, SECTOR 4 compus din teren în suprafață de 14.107,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1064/31.179 din 31.07.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

INIȚIATOR: SC CONEXIR ROELL GROUP SRL

PROIECTANT GENERAL: SC MATERIA GRI SRL

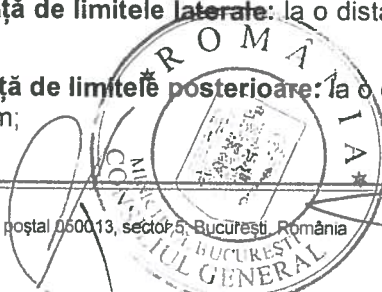
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: urb. (RUR: Dz0, E).

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, pe teritoriul administrativ al Sectorului 4.

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, H.C.G.M.B. nr. 341/ 14.06.2018 și H.C.G.M.B. nr. 877/ 12.12.2018) amplasamentul care face obiectul studiului se încadrează în următoarea Unitate Teritorială de Referință (UTR):

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** instituții publice, schimbări de profil care să nu incomodeze prin poluare;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** distanța dintre aliniamente;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 50%;
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 2,4 mp. ACD/ mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** amplasare pe aliniament sau retrase, conform caracterului străzii;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m;
- **Retrageri minime față de limitele posterioare:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;



PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

- Regim de construire: discontinuu;
- Funcțiuni predominante: ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.): 30 m;
- Regimul maxim de înălțime (R maxH): 2S+P+4E+5ER+6ER+7ER;
- Procent de ocupare a terenului (POT max.): 45%;
- Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.): 2,88 mp. ACD/ mp.teren;
- Retragera minimă față de aliniament: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele laterale: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planului de reglementari și ale Regulamentului local de urbanism aferent, vizate spre neschimbare;
- CIRCULAȚII ȘI 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.
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. BUCOVĂȚ NR. 3 - SECTOR 4, BUCUREȘTI, 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 și regulamentul local de urbanism aferent, anexate și vizate 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. 1064/31.179 din 31.07.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. ȘTEFAN CALIN DUMITRAȘCU**

Expert,
Urb. Liliana Ionici

4ex./ 09.05.2019

Sef Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu



- PIETONALE, PARCARI LA NIVELUL TERENULUI AMENAJAT
- AMENAJARE INCINTA: SPATII VERZI PE SOL ADANC (REGENERABIL), CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI LA NIVELUL TERENULUI AMENAJAT
- CONSTRUCTII POSSIBILE PE PARCELELE VECINE
 - ACCES PIETONAL PROPUȘ
 - ACCES AUTO PROPUȘ

ALEXA HRZ
HCGAB SCS/2017

SEMNICATIE DENUMIRI UTR

- CB1 - ansamblu locuinte colective, comert si servicii
- M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
- CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
- L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare publice
- A4 - sere

nota: configuratia locurilor de parcare, a aleilor si a strazilor interioare poate suferi modificari în fazele urmatoare atunci când proiectul va fi detaliat.

CONFORM CU ORIGINALUL

Client General:		PR.NR.	
C MATERIA GRI SRL		PUZ	
Otenitei 63, sector4, bucesti 1678/2016 cui RO35970159		05/2017	
Specialitatea	URBANISM		
ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII STR. BUCOVAT NR3 BENEFICIAR: SC CONEXIR ROELL SA			
EGLEMENTARI URBANISTICE			
PROIECTANT	URB. CRISTINA ANA		SC
PROIECTAT	ARH.	ARH.	ARH.
INTOCMIT	ARH.	ARH.	1:1000
			U02.2 A0

Project:

Rezidential Bucovat 3

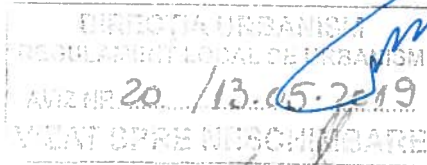
Adresa
Client

Str. Bucovat nr3 Sector 4
CONEXIA ROELL GROUP S

memoriu PUZ

6
CONFORM CU ORIGINALUL

AAEXA HR.3
HCGAB SC68/2018



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL STRADA BUCOVAT NR.3

I. DISPOZITII GENERALE

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat conform specificatiilor din plansa de reglementari ce face parte integranta din prezentul studiu (limita arie de studiu), dupa cum urmeaza:

- la Nord – Vest si Sud-Est zona superioara: domeniu public Aleea Tomesti;
- la Nord-Vest str. Soldanului
- la Vest si Sud-Vest zona superioara: proprietati private (testut urban dominat preponderent de locuinte individuale)
- la Est zona inferioara: proprietati private (tesut urban dominat preponderent de locuinte individuale)
- la Sud: proprietate privata (fostele Sere).

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Normativele si legislatia in vigoare
- Tema Beneficiarului
- Aviz oportunitate nr. 26 / 06.03.2018

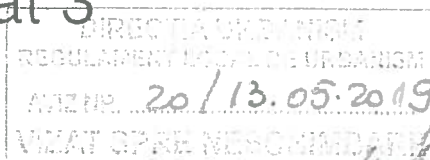
Pentru zona studiata in PUZ se adopta urmatoarele reglementari urbanistice care sa stabileasca conditiile autorizarii executarii lucrarilor de construire.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejare patrimoniului natural

-Funciunile prevazute prin proiect nu genereaza noxe sau alti factori de poluare ai mediului.





Ansamblul va fi dotat cu solutii de incalzire proprii. Solutiile de incalzire a apei menajere si a spatiilor interioare nu vor afecta prin emisii nocive mediul inconjurator fiind conformate legislatiei in vigoare.

Prin lucrarile propuse de remodelare a zonei existente s-a evitat deteriorarea vecinatilor si taierea de arbori.

-Apele uzate menajere se vor colecta si evacua la reseaua de canalizare oraseneasca.

Apele accidentale din zonele de parcaj subteran se vor colecta si se vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de evacuarea in reseaua oraseneasca de canalizare.

-Depozitarea deseurilor

Deseurile menajere vor fi colectate si depozitate in pubele din PP - tip Euro, in spatii special amenajate in incinta ansamblului conform normelor in vigoare.

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

Se vor respecta normativele in vigoare privind siguranta in exploatare. Accesul persoanelor cu dizabilitati se va asigura in toate spatiile prevazute prin legislatia in vigoare.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea de la ambele aliniamente (str. Bucovat si drumul Jilavei) va fi de minim 5.0m la nivelul parterului. La etajele superioare se admit iesiri in consola (balcoane) care pot depasi retragerea minima de 5.0m de la aliniament. Etajele 5, 6 si 7 vor fi retrase fiecare cu cate min.3m fata de etajul inferior, conform Plansa Reglementari.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor (nord si sud) vor fi de:

- minim 7,0m pe latura de nord a Loturilor 1 si 3
- minim 7,0m pe latura de sud a Lotului 2
- minm 8,0m pe latura de sud a Lotului 3.

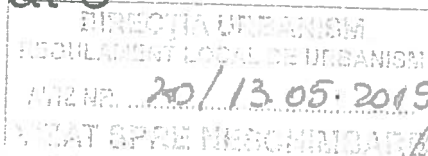
Cladirile care vor avea fatade paralele si suprapuse vor avea intre ele o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte. Distanta va putea fi redusa la 1/3 din inaltimea celei mai inalte cladiri in cazul cladirilor care nu au fatadele suprapuse.

Distanta dintre cladirile paralele de pe loturile 1 si 2 va fi de min.44,0m, iar intre cladirile paralele de pe lotul 3 vor fi min. 25m respectiv 31,0m.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

In cadrul ansamblului, vor fi asigurate spatii verzi peste subsol si pe teren natural regenerabil in proportie de min.30% din suprafata totala a terenului, dupa cum urmeaza :





ZONA FUNCȚIONALĂ	PROPUS		TOTAL
	MP	%	
Spații verzi amenajate	1.410	10,0%	30%
Spațiu verde pe sol natural	2.823	20,0%	
Circulații auto	2.964	21	21%
Alei pietonale	565	4	4%

CONFORM CU ORIGINALUL



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se propune menținerea terenului ce face obiectul PUZ-ului în UTR CB1 dar cu unele adaptări ale regulamentului la situația din zona studiată:

CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

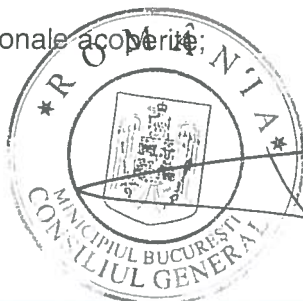
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

INCADRARE PROPUȘĂ: CB1 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE:

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- birouri și servicii;
- comerț;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- rezidențial (locuințe colective)



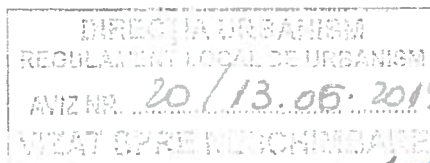
Proiect:

Rezidential Bucovat 3

Adresa:
Client:

Str. Bucovat nr.3 Sector 1
CONEXIA ROELL GROUP S

memoriu PUZ



Proiect
P051/2016



ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



Rezidential Bucovat 3

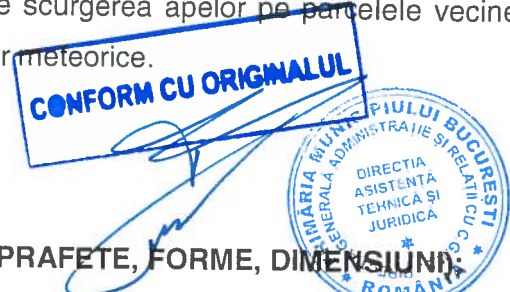
Adresa Client Str. Bucovat nr 3 Sector 1
CONEXIP ROELL GROUP S

memoriu PUZ

DIRECȚIA URBAŢANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBAŢANISM
ANZ NR. 20 / 13.05.2019
VEZAT SPRE NEBSCHINDATE

Numar proiect
P05 | 2016

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifica suprafetele, formele si dimensiunile celor 3 parcele existente care fac obiectul prezentului studiu. Caracteristicile parcelelor din afara limitei terenului ce a generat P.U.Z. vor fi conform celei mai recente documentatii urbanistice care se aplica pe zona respectiva.

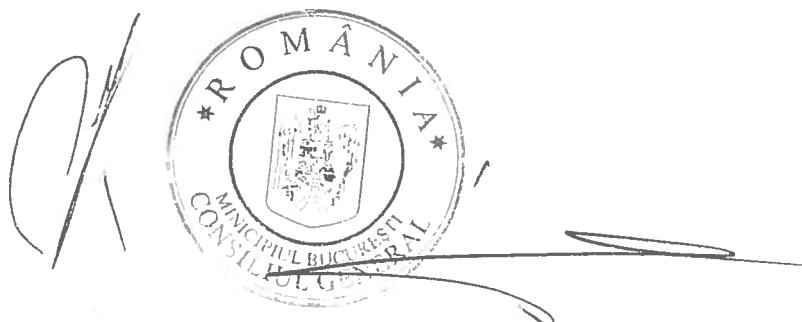
Terenul este format din:

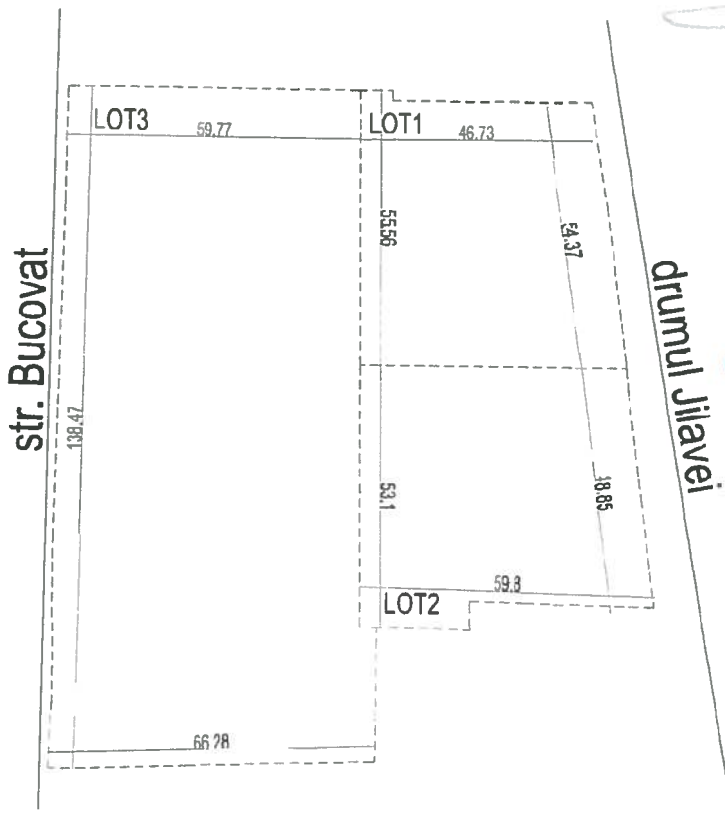
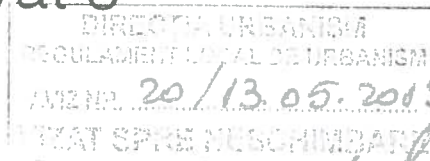
- Lot 1 si Lot 2 cu acces din str. Drumul Jilavei;
- Lot 3 cu acces din str. Bucovat, suprafete si numere cadastrale :

	S TEREN (mp)	NR. CADASTRAL
LOT 1	2730	227892
LOT 2	2847	227893
LOT 3	8530	227891
TOTAL	14107	

Loturile 1 si 2 au acces din drumul Jilavei si au forme aproximativ patrate, dimensiuni conform planului de mai jos ;

Lotul 3 are acces din str. Bucovat si are forma dreptunghiulara, cu dimensiuni conform planului de mai jos :





CONFORM CU ORIGINALUL



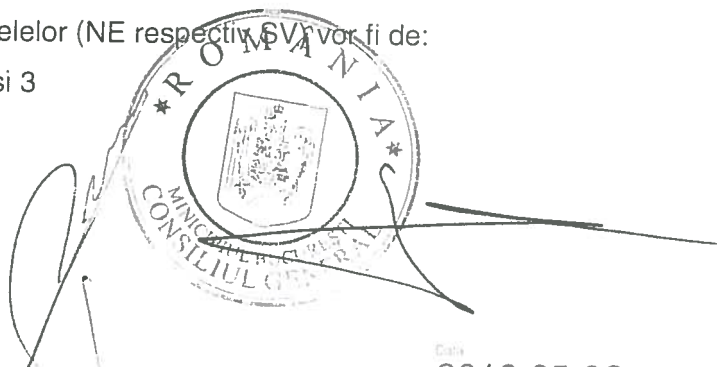
ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

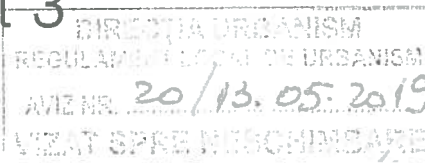
Retragerea de la ambele aliniamente va fi de minim 5.0m la nivelul parterului, atat spre str.Bucovat cat si spre drumul Jilavei. La etajele superioare se admit iesiri in consola (balcoane) care pot depasi retragerea minima de 5.0m de la aliniament. Etajele 5, 6 si 7 vor fi retrase fiecare cu cate min.3m fata de etajul inferior, conform plansa reglementari.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLADIRIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor (NE respectiv SV) vor fi de:

- minim 7,0m pe latura de NE a Loturilor 1 si 3
- 0m pe latura de SV a lotului 1
- 0m pe latura de NE a lotului 2
- minim 7,0m pe latura de SV a Lotului 2
- minm 8,0m pe latura de SV a Lotului 3.





Retragerile fata de limitele posteriore ale parcelelor (NV in cazul Loturilor 1 si 2, respectiv SE in cazul Lotului 3) vor fi 0m pentru toate loturile. Cladirile care vor avea fatade paralele si suprapuse vor avea intre ele o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte. Distanța va putea fi redusa la 1/3 din inaltimea celei mai inalte cladiri in cazul cladirilor care nu au fatadele suprapuse.

Distanța dintre cladirile paralele de pe loturile 1 si 2 va fi de min. 44,0m in cazul cladirilor paralele de pe lotul 3 vor fi min. 25m respectiv 31,0m.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile care vor avea fatade paralele si suprapuse vor avea intre ele o distanta cel puțin egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte (H maxim propus pentru ansamblu = 30m), dupa cum urmeaza:

- 44m intre cladirile de pe Loturile 1 si 2, tronsoanele perpendiculare pe drumul Jilavei;
- 25m respectiv 31m intre cladirile de pe Lotul 3, tronsoanele perpendiculare pe str. Bucovat;
- 34m intre cladirile de pe Loturile 1 si 3, tronsonul paralel cu drumul Jilavei si tronsonul median perpendicular pe str. Bucovat;

Distanța va putea fi redusa la 1/3 din inaltimea celei mai inalte cladiri numai in cazul cladirilor care au fatadele decalate (nesuprapuse):

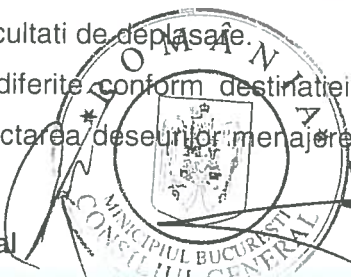
- 9.7m intre cladirile de pe Lotul 2 tronsonul perpendicular pe drumul Jilavei si cladirile de pe Lotul 3 tronsonul median perpendicular pe str. Bucovat.

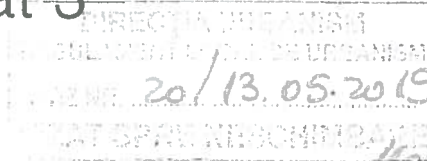
ARTICOLUL 8. CIRCULATII SI ACESE

Parcela este construibilă doar dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică. In cazul fronturilor continue la strada, accesul poate fi asigurat si prin prin pasaje (ganguri) dimensionate astfel incat sa permita accesul autoturismelor. Vor fi luate masuri pentru permiterea accesului autovehiculelor pentru stingerea incendiilor pe parcela si la toate cladirile, conform legislatiei in vigoare.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

Se vor asigura accese diferite conform destinației cladirilor, de asemenea se vor asigura accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru interventii in caz de incendiu.





Se va asigura accesul in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei. Locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor specifice si vor fi asigurate fie prin constructii subterane, fie la nivelul terenului amenajat la nivelul solului. Parcela va fi plantata cu min. un arbore la 4 masini. In cazul in care nu pot fi asigurate in limitele parcelor locurile de parcare normate, se va demonstra amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun amplasat la o distanta de cel mult 150m.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 30m de la cota terenului amenajat, aferent unui regim de inaltime $2S+P+4E+5(r)+6(r)+7(r)$.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

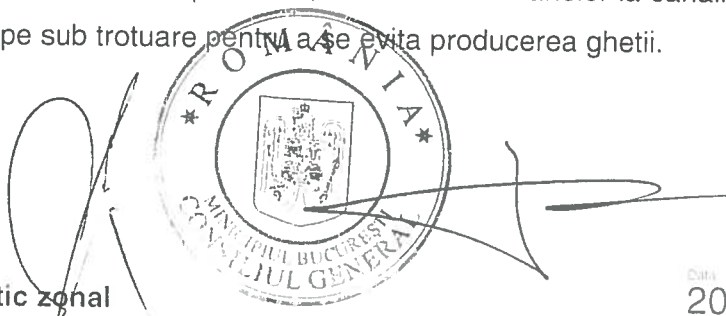
Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii de locuire si exprimarii prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor pluviale de pe circulatiile pietonale, de pe suprafetele prevazute cu finisaje impermeabile si din spatiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV. Cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti pe terasele cladirilor care nu sunt industriale sau tehnice.

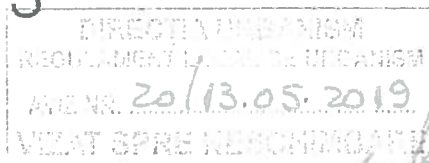
Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.



Rezidential Bucovat 3

Adresa Client: Str. Bucovat nr3 Sector 4 CONEXIR ROELL GROUP S

memoriu PUZ



Numar proiect

P05 | 2016

ARTICOLUL 13. SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri înaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile publice plantate in proximitate.

CONFORM CU ORIGINALUL



Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini.

Vor fi evitate speciile care prin tipul de radaoana pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Va fi asigurata o suprafata de **30%** spatii verzi din suprafata terenului, conform cu bilantul teritorial din plansa «Reglementari urbanistice» si tabelului de mai jos:

ZONA FUNCȚIONALĂ	PROPUS		TOTAL
	MP	%	
Spații verzi amenajate	1.410	10,0%	30%
Spațiu verde pe sol natural	2.823	20,0%	
Circulatii auto	2.964	21	21%
Alei pietonale	565	4	4%

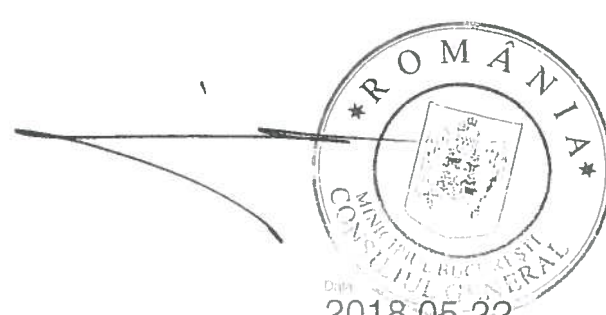


ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea marca apartenenta spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Spre vecini vor fi realizate garduri pline cu înaltimea de 2m, dupa cum urmeaza:

- Pe latura NE in cazul loturilor 1 si 3
- Pe latura SV in cazul loturilor 2 si 3.



Proiect

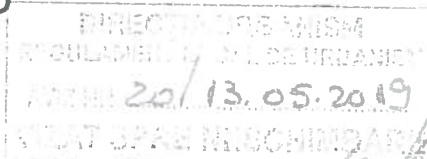
Rezidential Bucovat 3

MATERIA 

Adresa
Client

Str. Bucovat nr3 Sector 4
CONEXIM ROELI GROUP S

memoriu PUZ



Planșă proiect

P05 | 2016

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasarea cladirilor se va face conform plansei Reglementari urbanistice coroborata cu Art. 5, 6 si 7 din prezentul Regulament.

Pentru terenul care a generat PUZ-ul se propun urmatoarele:

Inaltimea maxima admisa este **30m** corespunzatoare unui regim de inaltime de **2S+P+4E+5E(r)+6E(r)+7E(r)**.

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de faptul ca sunt propuse locuinte pentru un stil de viata mediu si de vecinatati.

CONFORM CU ORIGINALUL



ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

CUT maxim = 2.88mp ADC/mp teren

Nota 1: parametri urbanistici propusi, respectiv POT si CUT si procent de spatii verzi, se vor calcula raportat la lotul initial compus din LOT1, LOT 2 si LOT3, adica la terenul cu suprafata totala de 14.107mp.

Nota2: prin prezentul PUZ, respectiv prin profilele stradale propuse adiacente terenului ce a generat PUZ-ul, nu se propun expropriari de teren nici asupra terenului ce a generat PUZ-ul si nici asupra terenurilor vecine.

Nota3:

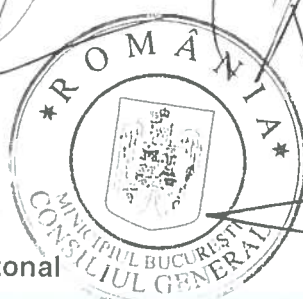
Prevederile prezentului Regulament local de Urbanism se aplica numai asupra terenului care a generat PUZ-ul (terenul din str.Bucovat nr.3). Asupra celorlalte terenuri cuprinse in zona de studiu se vor aplica prevederile celei mai recente documentatii de urbanism sub incidenta careia intra.

ÎNTOCMIT:
SC MATERIA GRI SRL
ARH.

ARH. I
ARH. I

TEL- 0721.710.616

ŞEF PROIECT:
ARH.URB.





SERVICIUL URBANISM

Nr. 5792 / 13.05.2019

CONFORM CU ORIGINALUL

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PUZ – STR. BUCOVĂȚ NR. 3 - SECTOR 4



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 **13.04.2018 - 27.04.2018**;
- **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 **06.06.2018 - 20.06.2018**;
- **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 **19.03.2019 - 02.04.2019**;
- **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 emiteră 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.**

Nu au fost organizate întâlniri.

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

Observațiile și propunerile cetățenilor au fost consemnate pe portalul dedicat al PMB "URBONLINE" (<http://urbanism.pmb.ro>), secțiunea Planuri urbanism în consultare.

Răspunsurile elaboratorului documentației la observațiile cetățenilor, corespunzătoare fiecărei etape a procedurii de informare și consultare, au fost comunicate în mod public, tot prin intermediul portalului "URBONLINE".

Atât comenziile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

12

Pentru informații și sesizări legate exclusiv de procedura administrativă, aparatul de specialitate din cadrul PMB a răspuns cetățenilor, după caz, prin procedura standard de comunicare a răspunsurilor prin Direcția Relații Publice și Informare sau prin e-mail.

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

Nu este cazul.

Numărul persoanelor care au participat la acest proces.

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

6. **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.

7. **Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.**

Procedura de avizare a documentațiilor de urbanism presupune prezentarea lucrărilor în cadrul comisiilor de specialitate, comisii compuse din specialiști în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și arhitecturii din România, cadre universitare, specialiști recunoscuți de organizațiile profesionale, reprezentanți ai Ministerului Culturii, ai Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și ai Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice. 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 solicitate 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 cer avizele Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București, al Comisiei Tehnice de Circulație / PMB și al Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare / PMB și, după caz, cele ale Autorității Aeronautice Civile Române, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului Afacerilor Interne și Serviciului Român de Informații. Pentru amplasamente situate în zone protejate sau în zona de protecție a monumentelor istorice se solicită și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

Referitor la propunerea soluției tehnice de configurația 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. 1639346/ 12003/ 22.10.2018 emis de Direcția Transporturi a PMB.

Referitor la evaluarea de mediu, PUG-ul a fost supus procedurii de evaluare de mediu în urma căruia a fost emisă Decizia etapei de încadrare nr. 18/ 05.03.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

CONFORM CU ORIGINALUL



18

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul nu 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 însoțire 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 prezentul raport privind documentația PUZ – STR. BUCOVĂȚ NR. 3 - SECTOR 4.

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



Expert,
Urb. Liliana Ionici

Șef Serviciu
Arh. Cristina Topirceanu

