



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) -
Strada Tăbăcarilor nr. 24-26, Sector 4, București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București nr. 11909/09.10.2019;

Luând în considerare avizul Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului nr. 6/28.01.2020 și avizul Comisiei juridice și de disciplină nr. 29/28.01.2020 din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Ținând cont de raportul informării și consultării publicului redactat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012;

Văzând documentele emise de:

- Primăria Sectorului 4 – Certificatul de urbanism nr. 1503/31523/27.09.2017;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul de oportunitate nr. 72/18.06.2018;
- Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism: avizul preliminar nr. 17/05.03.2019;
- Agenția pentru Protecția Mediului București: decizia etapei de încadrare nr. 20/03.04.2019;
- Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București – Ilfov: avizul nr. 2217/18/SU-BIF-A/07.08.2018;
- Comisia de coordonare a Primăriei Municipiului București: avizul nr. 1726443/07.06.2019;
- Comisia Tehnică de Circulație – avizul de principiu nr. 1763316/15062/06.09.2019;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, cu valabilitate prelungită prin Hotărârea C.G.M.B. nr. 324/2010,
- Hotărârea C.G.M.B. nr. 241/2011, Hotărârea C.G.M.B. nr. 232/2012, Hotărârea C.G.M.B. nr. 224/15.12.2015 și Hotărârea C.G.M.B. nr. 877/12.12.2018;



Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) și art. 139 alin. (3) lit. e), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, Strada Tăbăcarilor nr. 24-26, Sector 4, București, în conformitate cu avizul Arhitectului Șef nr. 66/09.10.2019 (2 exemplare), prevăzut în anexa nr. 1, planul de reglementări urbanistice - vizat spre neschimbare (2 exemplare), prezentat în anexa nr. 2, Regulamentul Local de Urbanism (2 exemplare), reprezentând anexa nr. 3 și Raportul informării și consultării publicului nr. 11910/09.10.2019 (1 exemplar), reprezentând anexa nr. 4.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la emiterea autorizației de construire.

Art.3 Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri este valabilă până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.4 Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și al Primarului Sectorului 4 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de 30.04.2020.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marius Adrian Pavel

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

București, 30.04.2020
Nr. 195



Amexa nr. 1 la HC GMB nr. 195/2010
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC ADC ARHITECT PROIECT SRL – arh. Constantin MATACHE (RUR: D,E, F6), în calitate de elaborator, cu sediul în București, Sector 6, cod poștal 061965, Str. Valea lalomiței nr. 2A, bloc 417D, Sc. B, telefon: 0728294218 și SC FORUM INVESTITII BDD SRL în calitate de beneficiar, înregistrată cu nr. 1755903 din data de 17.07.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

NR. 66/09.10.2019

PENTRU

PUZ - STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4

GENERAT DE IMOBILUL din STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, compus din teren în suprafață de 1.162,00mp din măsurători cadastrale, proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism nr. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

INIȚIATOR: SC FORUM INVESTITII BDD SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ADC ARHITECT PROIECT SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ RUR: arh. Constantin MATACHE (RUR: D,E, F6).

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): **M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;**

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 7 din legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare: *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri:

- **Regim de construire:** continuu, discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** servicii, comerț, locuire;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** distanța dintre aliniamente/ accentele de înălțime peste 50m se vor justifica prin PUZ;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m);
- **Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 2,5 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** pe aliniament sau retrase cu min. 5m;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m;

- **Retrageri minime față de limitele posteriore:** la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m;

PREVEDERI PUZ - RLU PROPUSE:

U.T.R. M3 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri;

- **Regim de construire:** discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** locuire colectivă;
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor (H max.):** 21 m;
- **Regimul maxim de înălțime (R maxH):** 2S+P+2E+3E+4-5E+6ER;
- **Procent de ocupare a terenului (POT max.):** 54,2%;
- **Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT max.):** 3,0 mp. ACD/ mp.teren;
- **Retragerea minimă față de aliniament:** retrageri variabile față de aliniament între 4,20m-9,00m, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** alipire la calcan, respectiv retragere de 5m față de limitele laterale, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **Retrageri minime față de limitele posteriore:** 5,00m, conform planului de reglementari vizat spre neschimbare;
- **SPAȚII VERZI:** Se va asigura o suprafață de min. 30,1% spații verzi pe sol natural, respectiv 3 % spații verzi pe placa subsol, amenajate și întreținute și se va respecta Decizia Etapei de Încadrare nr. 20/ 03.04.2019 a Agenției pt. Protecție Mediului București;
- **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 și va respecta Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - PMB nr. 1763316/ 15062/ 06.09.2019;
- **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ:** Rețelele edilitare aferente se vor realiza anterior rețelei stradale. Este obligatorie recordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, precum și respectarea specificațiilor din Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare - PMB nr. 1726443/ 07.06.2019;

Se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTORUL 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. 1503/ 31523 din 27.09.2017, eliberat de Primăria Sectorului 4.

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

Expert,
Urb. Liliana Ionici

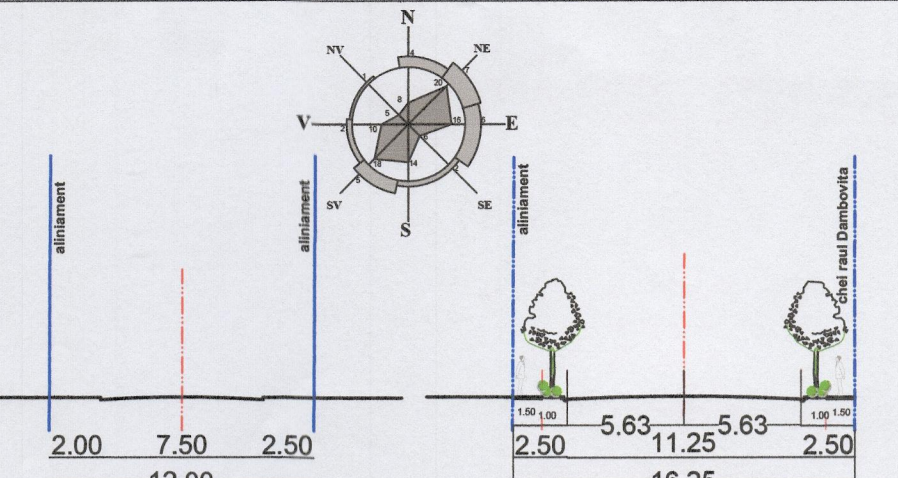
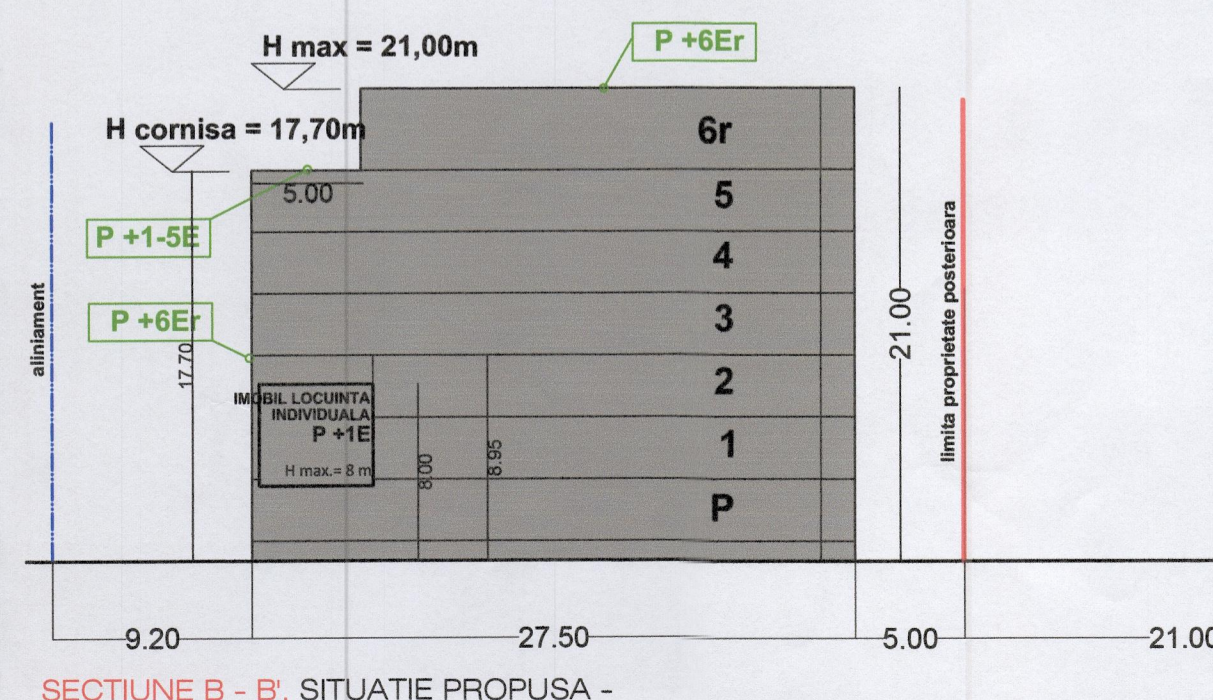
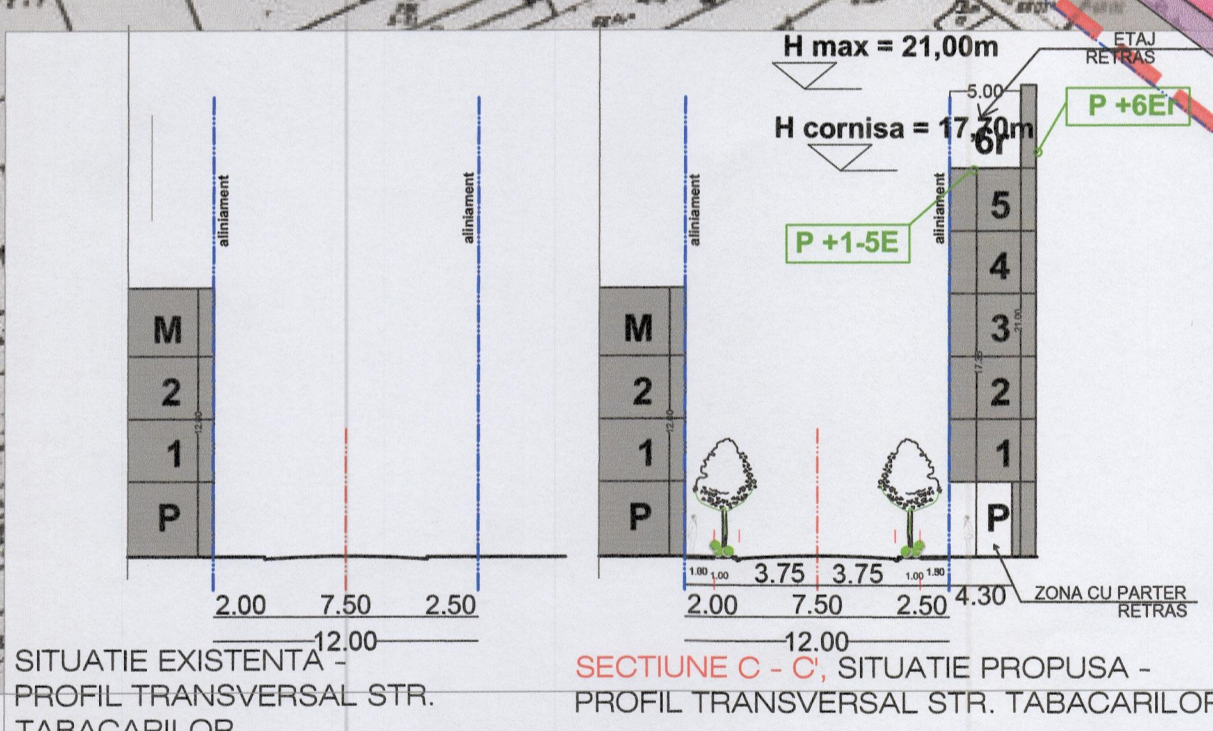
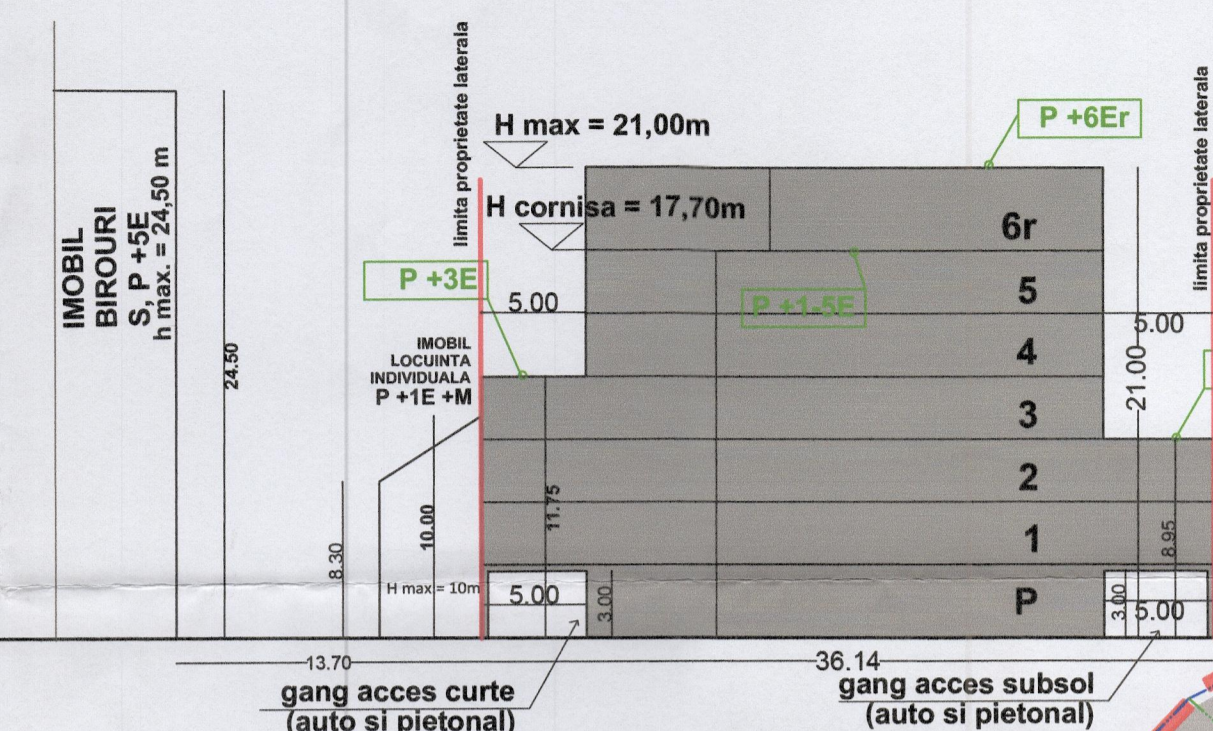
4ex./ 19.09.2019

Sef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu

P. U. Z. SPLAIUL UNIRII, Str. Tabacarilor 24-28

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

H cornisa propusa = 17,70 m
 H max. propusa = 21,00 m
 Nr. niveluri = 2 S+P+5E+6E retras
 Nr. locuri parcare subterane = 52 locuri
 Nr. locuri parcare supraterrane = 8 locuri
 Sup. sp. verde (in incinta) = 950,00 mp
 Sup. parcarilor = 61,38 mp
 Sup. alei pietonale si accese = 120,62 mp
 Nr. apartamente propuse : = 50 apartamente



PREVEDERI URBANISTICE:

Existent:	Rh/ H max.	POTmax	CUTmax
UTR FUNCTIUNE:			
M3	Zona de activitati mixte- activitati comerciale, servicii manageriale, tehnice, profesionale, servicii colective si personale, restaurante, recreere, mica productie, locuinte etc.	S+P+13E-18E Hmax = 43m	60% 2,5

- LEGENDA:**
- LIMITE:**
- Limita zonei de studiu
 - Limita terenului care a generat PUZ
 - Limita UTR M3 conform PUG
 - Limite de proprietate
 - Limita PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242/2014
- ZONIFICARE FUNCTIONALA:**
- Locuinte individuale P/ Spatiu aferent
 - Locuinte individuale P+1E - P+2E+M
 - Locuinte colective P+1E - P+5E+6E
 - Zona mixta de locuinte colective si comer
 - (Cf. PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, HCGMB nr. 242/2014)
 - Servicii si comer/ Spatii aferente
 - Parcele libere de constructii
 - Spatiu verde public
 - Raul Dambovita
 - Institutia publica (Agentia locala de ocupare a fortelor de munca)

- CIRCULATII:**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - 312 Statie de autobuz (312/ Colectiv)
- REGLEMENTARI:**
- Limita edificabil propus
 - Limita emprenta constructie propusa
 - Limita etaj 6 retras
 - Limita subsol
 - Aliniere propusa
 - Locuinte colective 2S+P+2E+3E+4-5E+6E
 - Acces pietonal in imobil
 - Acces carosabil parcarilor in subsol
 - Acces carosabil in incinta

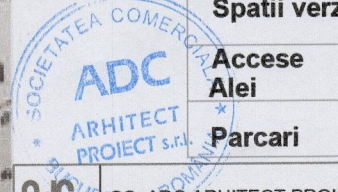
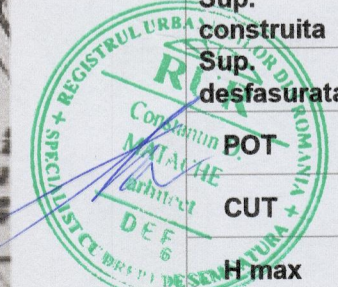
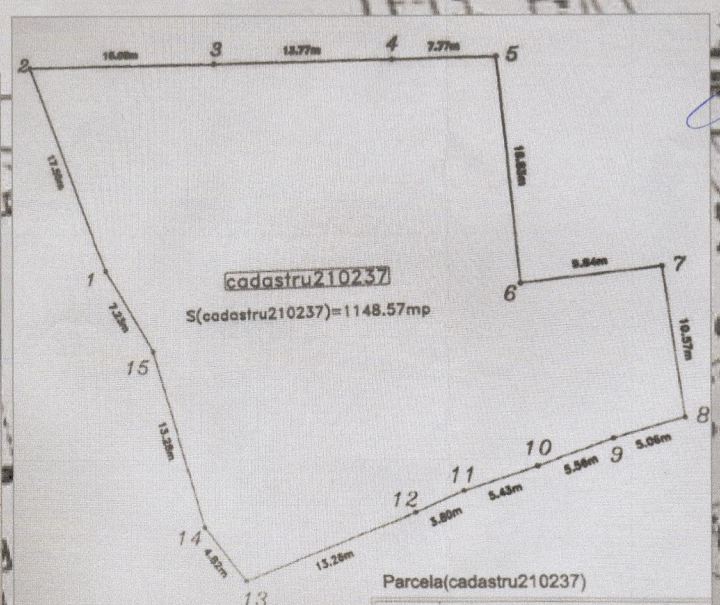
BILANT TERITORIAL:

CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
Funciune	zona mixta	0	0	0	locuinte colective	
Sup. teren	1162,00	0	1162,00	100%	1162,00	100%
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00	54,2 %
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3 486	0
POT	60%	54,2 %	0	60%	0	54,2 %
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0	0
H max	distanța dintre aliniamente	0	0	21,00	0	
Rmax H	P+4E	0	0	0	2S+P+2E+3E+4-5E+6E	
Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00	30,12%
Accese Alei	0	0	0	0%	120,62	10,38%
Parcari	0	0	0	0%	61,38	5,30%

Parcela(cadastru210237)

Nr. Pct.	Coordonata pct.de contur	Lungimi laterale D(L+1)
1	325034.409 588485.004	17.554
2	325060.723 588488.523	15.078
3	325060.048 588503.588	13.774
4	325049.484 588517.349	7.768
5	325049.161 588525.110	16.832
6	325032.354 588528.189	9.837
7	325033.195 588535.890	10.571
8	325022.668 588538.049	5.064
9	325021.405 588532.045	5.559
10	325019.579 588526.794	5.431
11	325017.984 588521.602	3.805
12	325016.547 588518.079	13.258
13	325011.803 588505.699	4.820
14	325015.535 588502.648	13.283
15	325028.242 588498.780	7.231

S(cadastru210237)=1148.57mp P=149.866m



SC. ADC ARHITECT PROIECT SRL J40/21792/2005 Subproiectare: BIA ANDREEA CATRINEL MATACHE	SC. FORUM INVESTITII BDD SRL Adresa: str. Tabacarilor, nr. 24-28, sector 4, Bucuresti, nr. cadastral 2110237	2
Titlu proiect:	PUZ SPLAIUL UNIRII, STR. TABACARILOR NR. 24-28	Faza: Aviz Arhitect Sef
Titlu plansa:	PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE -	Plansa nr. 19

Amexa nr. 3 la H.C. 648 nr. 195/2010

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 66/09.10.2019
VIZAT SPRE NEGRINDIRE



S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, JI/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX - 000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

PUZ CLADIRE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE

2S + P+5 E+ 6R

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



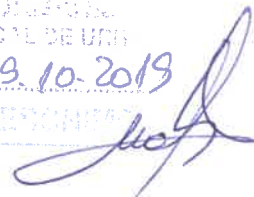
BENEFICIAR: SC FORUM INVESTIȚII BDD SRL

PROIECTANT GENERAL: S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Sef de proiect: arh. Constantin Matache

Bucuresti, iulie 2019





S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

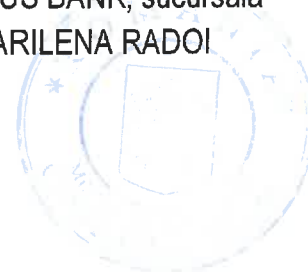
Valea Ialomiței 2A, sect.6, București, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 0000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PUZ

str. Tabacarilor 24-28, sect.4, București

Beneficiar:

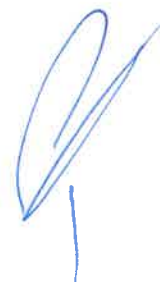
SC FORUM INVESTIȚII BDD SRL, cu sediul în BUCUREȘTI, Str.Oițelor Nr.7, Sector 4 București, cu număr de înregistrare: J40/ 15690 / 21.11.2003, cod fiscal: R15924441, cont bancar nr. RO35PIRB4202704613001000, deschis la BANCA PIREUS BANK, sucursala UNIRII, în calitate de BENEFICIAR, reprezentată de Manager MARILENA RADOI



Proiectant general:

S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L., cu sediul în București, str. Valea Ialomiței nr. 2A bl. 417D, sc. B, ap. 66, sector 6, cu numărul de înregistrare: J/40/21792/2005 din 27.12.2005, cod unic de înregistrare: 18249390, cont bancar. nr. RO49BACX – 0000003027626000 deschis la Banca UNICREDIT TIRIAC BANK, sector 6, Sucursala Orizont, în calitate de PROIECTANT GENERAL, reprezentată de Director MATACHE CONSTANTIN.

Data elaborării: iulie 2019



I. PRESCRIȚII GENERALE:

I.1. DOMENIUL DE APLICARE: Prezentul regulament se aplică pe terenul în suprafața (măsurată) de 1162 mp, aflat la adresa str. Tăbăcarilor 24-28, numărul cadastral 2110237, sect.4, București. La baza întocmirii lui s-a studiat o zonă mult mai extinsă, din proximitatea acestui teren, care este delimitată de următoarele repere: Intrarea Nestorel (N), Splaiul Unirii (E), strada Verzișori (V și S-V), fosta platforma industrială a fabricii de încălțăminte "Dâmbovița" (S). Zona de studiu a fost delimitată în urma obținerii Avizului de Oportunitate nr. 72/18.06.2018. Prin prezentul regulament se emit recomandări pentru întreaga zonă studiată, în ceea ce privește alinierea construcțiilor pentru a obține o compoziție vizuală stradală unitară și raportul de retragere față de aliniament. Întreaga zonă studiată este reglementată prin PUG și se afla în UTR-ul M3.

I.2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII: Terenul cuprins în zona fostei platforme industriale a fabricii de încălțăminte "Dâmbovița", a fost reglementat în urma elaborării PUZ-ului Splaiul Unirii nr. 92-96, sect. 4 București - Aviz de urbanism nr. 5/2/11.02.2009 și HCGMB nr. 242 din 04.09.2014. Nu s-au găsit alte reglementări și analize pentru zona studiată. (vezi Planșa 10 – Situație existentă)

I.3. CONDITII DE APLICARE: Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Regulamentul Local de Urbanism a fost elaborat cu scopul realizării reglementarilor urbanistice specifice privind modul de amplasare, conformare, dimensionare și asigurarea utilității tehnico-edilitare pentru o clădire, având regim de înălțime 2S, P+5E+ 6 Er, cu funcțiunea de locuințe colective, parcaje subterane, amenajare incinta, realizare îngrădire și racordare la utilități.

II. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE DE REGLEMENTARE (M3):

Prezența documentație, denumită RLU, se referă la următoarele zone și subzone de reglementare:

M – zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurant, recreere), activități productive mici, nepoluante și locuințe.

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri, fiind în afara zonei protejate.

III. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE ZONALA:

III.1. Propunerea unei zone de dezvoltare urbană adiacentă Splaiului Unirii, pe strada Tăbăcarilor 24-28, prin realizarea unui imobil de locuințe colective;

III.2. Ridicarea standardului urban prin propunerea unei construcții adaptată tendinței actuale de revitalizare zonală și nevoilor spațiilor de locuire, zona fiind la periferia centrului istoric, bine relaționată cu repere importante centrale;

III.3. Creșterea calității spațiului public și crearea unui context urbanistic ambiental prin propunerea unei rezolvări arhitecturale contemporane, care va corespunde funcțiunii rezidențiale. Totodată construcția va propune la nivelul parterului două accese în incintă, atât carosabil cât și pietonal iar din punct de vedere vizual, vor exista retrageri de la aliniament, contribuind la spațializarea imaginii urbane și la conformarea amplasării după poziția construcțiilor învecinate;

III.4. Racordarea la regimul de înălțime al construcțiilor edificate în ultimii ani sau propuse prin planurile urbanistice zonale, pe direcția Splaiului Unirii și în zona de acces pe str. Tăbăcarilor. Racordarea a mai ținut cont și de înălțimea edificiilor industriale existente;

III.5. Adaptarea elementelor generale de regulament urbanistic, specifică zonei M3, care să corespundă realizării obiectivului propus și să ridice calitatea urbană zonală.

IV. TERMINOLOGIE FOLOSITA IN RLU:

• Prin POT, se înțelege în cadrul RLU, raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei construibile, fără a lua în calcul proiecția balcoanelor, a consolelor, streșinilor, elementelor decorative sau copertinelor care ies din perimetrul fațadelor, construite sub înălțimea de 2,8 m, față de cota terenului natural. Curțile de aerisire mai mici de 2,0 mp vor fi cuprinse în suprafața construită.

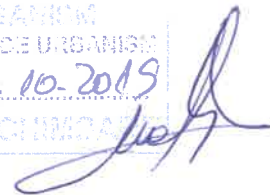
• Prin CUT se înțelege în cadrul RLU, raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, fără a lua în calcul suprafața parcarilor și spațiilor tehnice, aflate în subsolul clădirilor sau a rampelor de acces.

• Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, față de Regulamentul General de Urbanism aferent PUG dar nu într-un procent mai mare de 20%.

• Prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

• Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.





S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 0000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

V. STRUCTURA CONȚINUTULUI RLU: Fiecare dintre zonele și subzonele reglementate prin RLU, fac obiectul unor prevederi organizate, conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

DOCUMENTAȚIE AFERENTĂ: SURSE LEGISLATIVE ȘI AVIZE DE REFERINȚĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE AMPLASARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

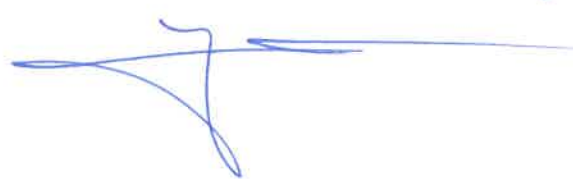
SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

ARTICOLUL 17: BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SECȚIUNEA V: CONCLUZII





Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 66/09.10.2019
VIZAT SPRE ÎNȘIȘIRE

S.C. ADC ARHTECT PROIECT S.R.L.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul care a generat elaborarea PUZ-ului: Reglementarea modului de amplasare, conformare, dimensionare și asigurarea utilității tehnico-edilitare pentru o clădire, având regim de înălțime 2S, P+5E+ 6 Er, cu funcțiunea de locuințe colective, parcaje subterane, amenajare incinta, realizare împrejmuire și racordare la utilități. Pe amplasamentul care a generat PUZ-ul, investitorul dorește construirea unui imobil de locuințe colective, având regim de înălțime de parter, 5 etaje și 1 etaj retras, la care se adăugă, pentru asigurarea numărului necesar de parcări, două subsoluri. Imobilul va avea 50 de apartamente, predominând apartamentele de 2 camere dar fiind și apartamente tip studio (parter) și de 3 camere (la etajele retrase, fiind cu un confort sporit). La nivelul parterului se vor amenaja spații verzi și 8 locurile de parcare. Pentru ridicarea confortului zonal, etajele retrase vor avea terase verzi și terasa de închidere a construcție va fi de asemenea verde și accesibilă. Numărul de persoane preconizate să folosească imobilul este în jur de 70.

Încadrare în PUG: Terenul care a generat PUZ-ul se află în zona centrală a Capitalei dar în afara centrului istoric, într-un fost areal industrial, având ca repere de vecinătate Splaiul Unirii și cursul râului Dâmbovița, bdul Mărășești și bdul Dimitrie Cantemir, două artere importante de circulație care delimitează insula urbană din care terenul face parte. Terenul este încadrat în UTR M3 și se învecinează la N cu CA2, la S cu M2 și la V cu L1a, ceea ce crează o variabilitate a coeficienților urbanistici zonali. (vezi Planșa 1– Situație existentă)

Suprafața, limite și vecinătăți: Terenul care a generat PUZ-ul are suprafața de 1149 mp, conform Contractului de vânzare-cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr.1348/30.05.2008, Cărții funciară nr. 39099/06.06.2017 și Extrasului de carte funciară nr. 38940/18.06.2019, din măsurătoarea reală a terenului rezultând o suprafață de 1162,00. Terenul are o conformare plană și are următoarele vecinătăți: N – str. Tăbăcarilor; S – incinta dezafectată spațiu industrial, nr. Cadastral 202502 (fosta Fabrica de încălțăminte "Dâmbovița"); E – imobil locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876; V – imobil locuința individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481. Terenul este liber de construcții, are o formă neregulată, având o deschidere suficientă la str. Tăbăcarilor (l = 36,14 m), ceea ce permite accesul pe parcelă, atât carosabil cât și pietonal și o bună poziționare a viitoarei construcții. Lungimile laturilor amplasamentului sunt: N (vecinătate aliniament) = 36,14 m; S (limita fund de lot) = 34,26 m; E (limita laterală stânga) = 16,83 m și 10,57 m (a se vedea configurația limitelor); V (limita lateral dreapta) = 42,54 m. Amplasamentul se învecinează pe laturile V și E cu două imobile de locuințe individuale, poziționate pe limita de proprietate, generând două calcane cu lungimile: 7,10 m construcția latura vest P+ 1E, Hmax = 8,00 m și 15,00 m construcția latura est P+2E, Hmax = 10 m.

Date privind evoluția zonei: Strada Tăbăcarilor, având numele după caracterul industrial al zonei (existând numeroase fabrici de prelucrare a pielii) apare încă din planul de la 1846, fiind mai veche decât str. Verzișori; din comparația planurilor se remarca că strada Verzișori apare înainte de anul 1899, odată cu colmatarea unui pârau care avea curgerea direct în Dâmbovița și cu lucrările de asanare a raului; str. Verzișori și str. Tăbăcarilor având ca punct de intersecție Piața Bucur; în prezent ele nu se mai intersectează în același loc,

S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

str. Tăbăcarilor scurtându-și lungimea, probabil în jurul anilor '60, odată cu extinderea fabricii Pionierul. Astăzi, cele două străzi comunica printr-o penetrație realizată în adâncimea loturilor de pe str. Tăbăcarilor. Trama stradală neregulată, aparținând vechiului țesut organic al Bucureștiului, se păstrează poziția și dimensiunea străzilor, încă de la sf. sec. al XIX-lea. Dimensiunea parcelelor este variabilă, caracterul de locuire încă de la sf. sec. XIX fiind de influența rurală, locuințele având curți cu grădini sau livezi. De la începutul sec.XX, se remarcă o densificare a zonei, prin profilarea pe specificul industrial și proximitatea cu zona centrală. Din punct de vedere al aspectului arhitectural, zona nu prezintă construcții de valoare, o parte din fondul construit vechi, reprezentând locuințe, a fost modificat prin extindere și reabilitarea structurală. Pe locul altor parcele unde s-a putut realiza alipirea lor, s-au construit clădiri cu regim de înălțime mare și mediu și cu funcțiunea de birouri, servicii și locuințe colective. În prezent zona este destructurată funcțional și volumetric, aparținând încă de la sf. sec. XIX fostului areal industrial al Bucureștiului, profilat pe activități de prelucrare a pielii și completat cu edificii industriale construite la sfârșitul anilor '50 (fabrica LeMaitre, fabrica Pionierul, Tăbăcăria Română, etc), parțial păstrate până la începutul anilor 2000. Terenul propus documentației PUZ se învecinează cu fosta Fabrica de încălțăminte „Dâmbovița” care în prezent este dezafectată. În ultimii 15 ani se remarcă tendința de revitalizare a zonei, prin apariția unor construcții cu regim mare de înălțime și funcțiuni mixte (sedii de firme, locuințe colective), amplasate în special pe Splaiul Unirii. Morfologia țesutului urbanistic este organică, nereglementată, păstrându-se ca la sf. sec. XIX, noile construcții cu un anumit gabarit, modificând parțial această structură prin alipirea de mai multe loturi. Totodată se remarcă și pe străzile adiacente Splaiului Unirii tendința de dezvoltare pe înălțime și profilarea pe funcțiunea rezidențială, individuală sau colectivă. (vezi *Planșa 9 – Situație existentă*)

Funcțiunea zonei: Specificul zonei era mixt, combinându-se funcțiunea industrială cu cea rezidențială de confort scăzut (locuințe pentru clasa de jos spre medie). Odată cu încetarea activităților industriale, zonă își comută interesul spre imobile de birouri (în special construcțiile aflate pe Splaiul Unirii) și spre construcții de locuințe colective. (vezi *Planșa 3 – Situație existentă*)

Analiza fondului construit: Caracterul general al zonei este decrepit, fiind compus din locuințe din fondul vechi al Bucureștiului, datate din sec.XIX, începutul sec. XX, unele lăsate în ruină, altele fiind consolidate și extinse pe înălțime, fără să aibă o valoare arhitecturală specifică. O altă caracteristică constructivă a zonei o constituie clădirile industriale, închise în mare parte și fără activitate, transformate ulterior în spații de depozitare sau parțial în sedii ale unor societăți. Este o zonă cu un caracter neomogen din punct de vedere arhitectural și urbanistic, cu parcele nereglementate. Pe strada Verzișori există o parcelare istorică din anii '20, cunoscută sub numele de Parcelarea Verzișori și fiind locuită de muncitorii fostei Tăbăcării Române. Pentru zona studiată putem trage următoarele concluzii: suprafețe parcele care variază între 150 mp și 1500 mp; parcelele au deschiderea către strada cuprinsă între 11 și 40 m; forma parcelelor este neuniformă și diferită geometric, posibil efect al dezvoltării urbanistice organice; POT variabil între 50 și 70%, predominând parcelele cu 50 %; regim de înălțime variabil între construcții pe parter și construcții cu 13 etaje, predominând construcțiile de 2 etaje; funcțiunea este predominantă de locuire individuală cu tendința de modificare spre

locuire colectivă și clădiri de birouri; construcțiile existente nu au un raport de aliniere între ele, formând un front discontinuu la strada Tăbăcarilor; relația cu aliniamentul este diferită, fără să existe o retragere unitară a clădirilor. (vezi *Planșa 5 – Situație existentă*)

Regim de înălțime: Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific, adaptat particularităților zonale, care să contribuie la procesul de revitalizare și refuncționalizare, să ameliereze caracterul parțial de abandon a fostelor incinte industriale, astfel încât să se adauge la o operațiune deja lansată de restructurare urbană, prin complementaritate funcțională și unitate volumetrică. Regulamentul a pornit de la reglementările specifice zonei M3 prevăzute de PUG Municipiu București, pe care le va detalia, singura derogare fiind legată de regimul de înălțime prin depășirea CUT-ului existent. Concluziile analizei regimului de înălțime sunt: 1. Tendința de creștere în înălțime a clădirilor din zona Splaiului Unirii, prin crearea unor accente de înălțime, construite pe aliniament și izolate pe parcela; flankarea vizibilității spre interiorul parcelelor și ruperea relației Dâmbovița și străzile adiacente, fiind o relație strict funcțională prin prezenta circulațiilor existente; 2. Tendința de marcarea a intersecțiilor dintre străzile adiacente și Splai prin prezenta clădirilor înalte accente de colț; 3. Țesut destructurat din punct de vedere altimetric, existând o mare variabilitate între înălțimile maxime ale clădirilor; 4. Tendința de creștere a nivelului de înălțime și pe străzile adiacente, cu ridicarea a cel puțin unui nivel pentru locuințele individuale și mai multe niveluri pentru clădirile cu locuințe colective. Argumentele posibilității de a construi o clădire de P+6E pe terenul care a generat PUZ-ul se bazează pe următoarele observații: 1. ridicarea regimului de înălțime pe Splaiul Dâmboviței, în zona de intersecție cu strada Tăbăcarilor (accente de 40 m); 2. existența unei construcții înalte de 30 m, în spatele parcelei care se va reglementa, construcție aparținând Fabricii de încălziminte Dâmbovița; 3. existența unui PUZ aprobat care se referă la întreaga incintă a fostei Fabricii de încălziminte Dâmbovița, cu construcții cuprinse între 60 și 80 m înălțime, pe care se va edifica un complex multifuncțional de clădiri cu utilitate publică dar și un imobil de locuințe colective. (vezi *Planșa 4 – Situație existentă*)

Echiparea edilitară existentă: zona este echipată corespunzător și din punct de vedere al rețelelor edilitare. Parcela reglementată va avea racordarea la utilitățile publice: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare. Nu există în proximitate elemente tehnico-edilitare care să determine condiționări ale amplasării viitoarei construcții. (vezi *Planșa 8 – Situație existentă*)

Aspectul juridic al terenurilor: majoritatea terenurilor din zona studiată se afla în proprietate privată, aparținând unor persoane fizice sau unor societăți comerciale. (vezi *Planșa 2 – Situație existentă*)

Circulații, accese auto și pietonale: str. Tăbăcarilor (strada de gradul II) are ieșire directă în Splaiul Unirii (artera de importanță municipală, strada gradul I) și se interconectează cu str. Verzișori (strada de gradul II) printr-o străpungere recentă, creată în adâncimea loturilor, cu toate că aceste străzi se intersectau în Piața Bucur, legătura întreruptă acum. Str. Tăbăcarilor are un prospect de 11,86 m, compus dintr-un carosabil de

6,50 m (două benzi de circulații) și trotuare cu o lățime invariabilă de 1,50 și 2,00 m. Parcela care se va reglementa are ieșire directă, carosabilă și pietonală, la strada Tăbăcarilor. (vezi *Planșa 6 – Situație existentă*)

Spații verzi și spații publice existente: Lipsa spațiilor verzi publice, amenajate, cu excepția parcului de mici dimensiuni, aparținând parcelarii istorice Verzișori; Lipsa spațiilor publice amenajate în exterior, singurul spațiu public fiind cel al străzii și trotuarelor; Prezența curților private din vechiul fond urbanistic, având parțial spațiu verde, neamenajat și singurul aport la spațiu verde al zonei; Noile construcții, fie că sunt imobile de birouri sau de locuințe colective, nu prevăd amenajarea spațiului verde în incintele lor; Se constată o aglomerare a zonei prin aglutinarea de funcțiuni și construcții cu regim variabil de înălțime; Nu există vegetație amenajată de-a lungul str. Tăbăcarilor. (vezi *Planșa 7 – Situație existentă*)

Reglementări urbanistice admise: Amplasamentul reglementat se afla într-o fostă zonă industrială care și-a pierdut, din punct de vedere funcțional, interesul urban și care treptat este supusă unui proces de desființare sau conversie parțială. Totodată se păstrează caracterul mixt de locuire și se servicii, reglementat general prin caracteristicile subzonei M3. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca ele să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC. Pentru păstrarea unei imagini urbane coerente și ale unei bune funcționari, se recomandă realizarea de PUZ-uri pentru zonele industriale dezafectate și păstrarea acelor elemente care mai au încă un potențial evocator al specificului sau arhitectural. Zona studiată se găsește în totalitate în subunitatea teritorială de referință M3. Actualul RLU va ține cont de prevederile urbanistice generale ale acestei subzone, făcând o derogare de max. 30% de la reglementările stipulate prin PUG. Reglementarea urbanistică propusă urmărește crearea unui regulament specific, adaptat particularităților zonale, care să contribuie la procesul de revitalizare și refuncționalizare, să ameliereze caracterul parțial de abandon a fostelor incinte industriale, astfel încât să se adauge la o operațiune deja lansată de restructurare urbană, prin complementaritate funcțională și unitate volumetrică. Regulamentul a pornit de la reglementările specifice zonei M3 prevăzute de PUG Municipiului București, pe care le va detalia, singura derogare fiind legată de regimul de înălțime prin depășirea CUT-ului existent. Argumentele posibilității de a construi o clădirea de P+6E pe terenul care a generat PUZ-ul se bazează pe următoarele observații: 1. ridicarea regimului de înălțime pe Splaiul Dâmboviței, în zona de intersecție cu strada Tăbăcarilor (accente de 40 m); 2. existența unei construcții înalte de 30 m, în spatele parcelei care se va reglementa, construcție aparținând Fabricii de încălțăminte Dâmbovița; 3. existența unui PUZ aprobat care se referă la întreaga incintă a fostei Fabrici de încălțăminte Dâmbovița, cu construcții cuprinse între 60 și 80 m înălțime, pe care se va edifica un complex multifuncțional de clădiri cu utilitate publică dar și un imobil de locuințe colective.

Potențialul de dezvoltare: Amplasamentul este localizat într-o zonă destructurată a Bucureștiului, cu un țesut urbanistic nereglementat, zonă care în ultimii ani a trecut prin reconfigurări ale spațiilor construite și ale funcțiunile atribuite și anume din zona semiindustrială în zona cu birouri și locuințe colective. Principalele

observații asupra reconfigurării architectural-urbanistice zonale sunt: creșterea nivelului de înălțime, de la construcții cu regim mic de înălțime la construcții cu regim mare de înălțime; schimbări funcționale; schimbarea aspectului arhitectural; schimbarea modului de amplasare pe parcela și a modificării parcelarului, prin comasarea mai multor parcele, cu suprafețe modeste. Zona din interiorul străzilor adiacente Splaiului Unirii, poate deveni treptat profilată pe construcții rezidențiale de tip colectiv, cu regim de înălțime mediu și înalt și cu un grad ridicat de confort al locuirii. Din observațiile evolutive ale zonei, putem astfel subampartii subzona M3 în două arii distincte: M3' – zona bordată de Splaiul Unirii și cu ieșire directă la aceasta, în care s-au construit clădiri cu regim mare de înălțime (peste 10 etaje) și cu funcțiuni de birouri și parțial servicii publice; M3'' – zonă adiacentă Splaiului Unirii, reprezentând străzile convergente bulevardului (str. Tăbăcarilor, str. Verzișori) în care predomină caracterul cu preponderență mixt, compus din zonele industriale dezafectate și zonele rezidențiale modificate din punct de vedere al gabaritului construit (suprafețe ocupate la sol, regim de înălțime, înălțime maximă).

Disfuncționalități: Având în vedere caracterul nereglementat al tesutului urbanistic studiat, există o variabilitate a dimensiunii loturilor, a deschiderii terenurilor, a modurilor de amplasare și a regimului de înălțime. Condițiile de vecinătate impun conformarea construcției noi și retragerile față de limitele de proprietate. Realizarea investiției propuse generează disfuncționalități temporare valabile pe perioada de execuție a lucrărilor. Pentru diminuarea inconvenientelor temporare legate de executarea obiectivului, pe durata realizării construcției se vor lua următoarele măsuri: - organizarea de șantier se va face în interiorul proprietății; - șantierul se va proteja cu plase de protecție pentru diminuarea efectului sonor și a emisiilor de praf în atmosferă.

DOCUMENTAȚIE AFERENTĂ: SURSE LEGISLATIVE ȘI AVIZE DE REFERINȚĂ

- Reglementările documentației de urbanism faza PUG (Planul Urbanistic General) ale Municipiului București, aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011 și nr. 232/2012;
- Regulamentul Local de Urbanism (RLU), aferent PUG (Planul Urbanistic General) al Municipiului București, aprobată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000 și Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/2010, nr. 241/2011 și nr. 232/2012;
- Articolul 32 alineatul 7 din Legea 350/2011;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinului MLPAT nr.91/1991 modificat și completat prin Ordinul MLPTL nr.1943/19.12.2001;
- Ordinul MTCT nr.1107/01.08.2001 privind unele măsuri speciale pentru avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism în municipiul București;
- Hotărârii Guvernului nr.525/1995 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- Strategia de dezvoltare locală a Sectorului 4 ;
- O.U.G.nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind Normele de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București;
- PUZ Splaiul Unirii nr. 92-96, sect. 4 București - Aviz de urbanism nr. 5/2/11.02.2009 și HCGMB nr. 242 din 04.09.2014;
- PUZ str. Verzișori nr. 6-10, sect.4, Bucuresti- Aviz de urbanism nr. 41/1/15 din 03.10.2009;
- Proiect Ansamblu de locuințe și spații comerciale la parter în regim de înălțime 2S + P +5+6R, str. Verzișori nr. 6, sect.4, București;
- Proiect Clădire de locuințe colective cu spațiu comercial la parter, S+P+4E, Splaiul Unirii nr.80-82, sect.4, București.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE

M3 – funcțiune predominantă: servicii, comerț, locuire. Din punct de vedere funcțional, propunerea de față se încadrează cerințelor de utilizare a terenului și anume se va păstra caracterul rezidențial prin propunerea imobilului de locuințe colective.

- parter – etaj 6 - locuințe colective;
- subsoluri - spații tehnice, adăpost ȂLA, 52 locuri parcare;
- incintă - spații pietonale, carosabil, rampa auto acces subsol, 8 locuri parcare, spații plantate.

ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

M3 – sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

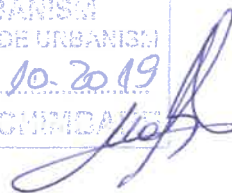
- în cazul unei reconversii funcționale la nivelul parterului, clădirea își va orienta spre stradă Tabacarilor și spre trasee pietonale funcțiunile care admit accesul publicului în mod permanent său conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și a nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m;
- pentru orice utilizări se va ține cont de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admit construcții de mici dimensiuni (post trafo, bazin PSI, etc) pentru asigurarea funcționalității obiectivului sau pentru amenajarea peisageră a curții.

ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE

M3 – sunt interzise următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul creat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- curățătorii chimice;
- depozitare de material re folosibile;





S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 0000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru vânzare și depozitare 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;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

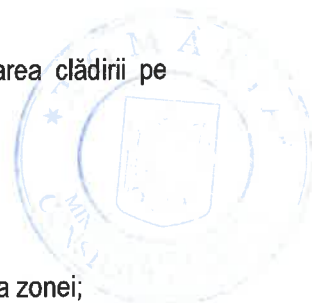
ARTICOLUL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

Suprafața terenului din măsurători este de 1162 mp. Terenul are o formă neregulată, aproximativ trapezoidală și cu o extindere spre latura de est. Laturile sunt:

- deschidere la str. Tăbăcarilor = 36,14 m;
- latura S (limita fund de lot) = 34,26 m;
- latura E (limita laterală stânga) = 16,83 m și 10,57 m (a se vedea configurația limitelor);
- latura V (limita lateral dreapta) = 42,54 m.

Condiții de amplasare și conformare planimetrică propuse prin actualul RLU: Conformarea clădirii pe amplasament a pornite de la următoarele principii:

1. Alipirea la cele două calcane existente;
2. Racordarea la construcțiile de pe aliniament;
3. Păstrarea direcției de amplasare a construcțiilor învecinate, pentru integrarea în volumetria zonei;
4. Crearea unor zone libere la nivelul parterului, prin retragerea lui față de aliniament și limitele laterale, pentru asigurarea funcțiilor complementare și pentru asigurarea unei bune vizibilități în interiorul parcelei.



ARTICOLUL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la nivelul parterului construcția se va retrage variind între 5 și 9 m, pentru a permite o spațializare a accesului principal cât și un ambient compozițional al străzii (crearea unui capăt de perspectivă pe strada Tăbăcarilor în direcția Splaiului Unirii) și va prelua liniile de amplasare ale celor două construcții învecinate în lateral, retragere creată pentru a asigura un aspect estetic intrării și plantarea spațiului verde necesar; Începând cu





S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

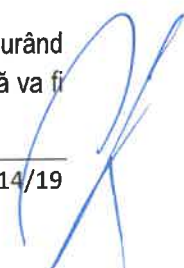
Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK

parterul, construcția va prelua parțial linia aliniamentului și se va alinia construcției din lateral stânga. În laterală dreaptă, fațada principală va prelua linia construcției la care se va alipi. Ținând cont de faptul că fațada principală este pozițională la Nord, inflexiunea create va asigura confortul de însorire necesar, prin orientarea către răsărit. Fațada principală va avea retrageri successive generate de jocul balcoanelor și logiilor, retragerea maximă asigurându-se la nivelul etajului 6, unde clădirea se va retrage cu 5 m față de aliniament.

- de la nivelul primului etaj până la etajul 5, construcția va reveni parțial pe aliniament, pe o lungime de 13,90 m, preluând linia de aliniere a construcției de pe latura de est (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876);
- etajul 6 vor fi retras de la linia aliniamentului cu 5 m, terasele astfel formate vor fi verzi și vor asigura un confort sporit apartamentelor situate la aceste niveluri.

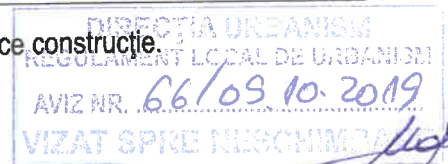
ARTICOLUL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- alipirea obligatorie la cele două calcane laterale existente, pe toată lungimea acestora, alipire care se va realiza începând de la etajul 1 și respectând înălțimile maxime ale construcțiilor existente;
- alipirea cu calcanul clădirii latura E (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876) pe o lungime de 15 m;
- alipirea cu calcanul clădirii latura V (locuința individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481) pe o lungime de 7,10 m;
- sub cele două corpuri alipite de calcanele existente, zona parterului va fi liberă, pentru a asigura accesul carosabil pe parcelă: limita stângă – acces subsol prin intermediul unei rampe și limita dreapta – acces carosabil incintă;
- la nivelul etajelor superioare, imobilul se va retrage stânga și dreapta cu 5 m față de limitele de proprietate;
- decuplarea de cele două calcane de la nivelul parterului va permite accesul auto și pietonal în incintă;
- în afară zonelor de cuplare cu cele două calcane, construcția se va retrage față de latura vest cu 5 m și față de latura est cu 15 m la parter și cu 13 m începând de la etajul 1 la 6;
- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10 m, să aibă parapetul ferestrelor la min. 1,90 m de la pardoseala încăperilor;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele reprezintă calcane sau ferestre care nu asigura lumânăria unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități permanente care necesita lumina naturală.
- condiții de amplasare față de limita de fund de lot: construcția va avea o retragere de min. 6,00 m, asigurând spațial necesar carosabilului ocazional și a ventilării și iluminării spațiilor construite; fațada posterioară va fi va avea o înălțime maximă de 21,00 m.

ARTICOLUL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

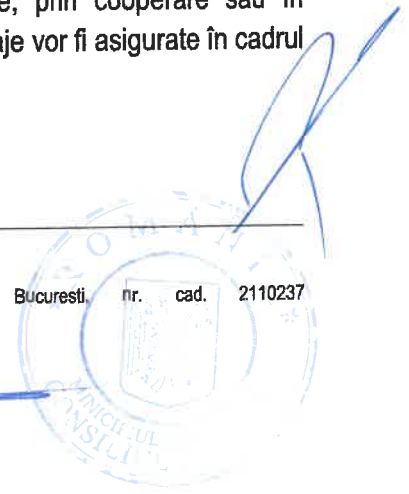
Se va construi un singur volum pe parcela, amplasamentul este liber de orice construcție.

**ARTICOLUL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Str. Tăbăcarilor are un prospect de 12,00 m, compus dintr-un carosabil de 6,50 m (două benzi de circulații) și trotuare cu o lățime invariabilă de 1,50 și 2,00 m. Parcela care se va reglementa are ieșire directă, carosabilă și pietonală, la strada Tăbăcarilor. Imobilul va avea acces direct din strada Tăbăcarilor și se vor organiza două accese carosabile, unul care va merge direct în incinta iar altul pentru accesul la parcurile subterane, prin intermediul unei rampe auto cu o înclinație de 12%. Ambele carosabile și pietonale în incinta vor fi de tip pasaj, cu o înălțime de min. 5,00 m, dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Cele două pasaje rezulta din alipirea la nivelul primului etaj a corpului clădirii propuse cu cele două calcane existente pe limitele de proprietate laterale. La nivelul parterului clădirea va avea două accese, unul principal din strada Tăbăcarilor și altul secundar din incintă. Accesul pietonal se va face tot din strada Tăbăcarilor. Accesul în clădire se va realiza prin intermediul unor trepte și rampe. Circulația pe verticală în interiorul clădirii se va asigura prin intermediul a doua ascensoare și a unei scări. La nivelul subsolurilor, scările se vor închide, pentru a asigura protecția împotriva incendiilor.

ARTICOLUL 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se admite numai în interiorul parcelei, în afara zonei publice;
- numărul total al locurilor de parcare va fi de 60, cu 10 % mai mult decât numărul apartamentelor și vor fi organizate astfel: parcare subterană va fi pe două niveluri și va asigura un număr de 54 locuri de parcare; se vor amenaja în interiorul incintei 8 locuri de parcare, cu acces din strada Tăbăcarilor prin intermediul unui carosabil amenajat pe parcela, reprezentând parcări rezervate vizitatorilor sau automobilelor de urgență.
- în cazul în care, din motive tehnice de execuție a celui de-al doilea subsol care pot ridica costurile de investiție, se va hotărâ renunțarea la el, atunci locurile de parcare care vor asigura necesarul de servicii numărului de apartamente, se va amenaja într-un al spațiu din vecinătate, prin cooperare sau în concesionarea locurilor necesare, prin prezentarea formelor legale; aceste parcaje vor fi asigurate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de max. 250 m.

ARTICOLUL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR



S.C. ADC ARHITECT PROIECT S.R.L.

Valea Ialomitei 2A, sect.6, Bucuresti, J/40/21792/2005, CUI: 18249390, nr. RO49BACX – 0000003027626000, Banca UNICREDIT TIRIAC BANK
Regimul de construire va fi de 2S + P+3E+ 4-5E+6Er;

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 66/09.10.2019
VIZAT SPRE NECHIBZARE



Înălțimea maximă va fi de 21 m;

Înălțimea la cornișa va fi de 17,70 m.

- construcția va avea pe latura de est (locuința individuală, P+2E, nr. Cadastral 202876, h.max de 10 m) un regim de înălțime de P+3E, atingând înălțimea maximă la cornișa de 11,75 m, după care se va retrage până la nivelul etajului 6 cu o distanță de 5 m față de limita de proprietate;
- construcția va avea pe latura de vest (locuința individuală, P+1E, nr. Cadastral 206481, h.max de 8 m) un regim de înălțime de P+2E, atingând înălțimea maximă la cornișa de 8,95 m, după care se va retrage până la nivelul etajului 6 cu o distanță de 5 m față de limita de proprietate;
- din punct de vedere structural, construcția va fi acoperită în terasă.

ARTICOLUL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcția va avea un aspect exterior adecvat funcțiunii rezidențiale colective, folosind o volumetrie determinată de modul de amplasare și de racordarea la construcțiile învecinate. Retragerile succesive ale ultimelor etajelor precum și inflexiunea fațadei principale din planul aliniamentului, vor genera terase amenajate ca verzi;
- Fiecare apartament va avea ieșire directă fie la un balcon, loggie sau terasa proprie. Ferestrele tuturor camerelor, indiferent de funcțiunea lor, vor fi mari și golurile se vor desfășura pe aproximativ întreaga înălțime de nivel;
- Materialele de finisaje exterioare vor fi din tencuieli și vopsitorii decorative, alternate de golurile ferestrelor și ușilor, dimensionate pentru a capacita cât mai multă lumină și ventilație naturală. Nu se vor folosi pereți cortina sau material tip placaje bond.

ARTICOLUL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construcția se va brânșa la rețelele edilitare exterioare: alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare;
- Se vor asigura în mod special evacuarea rapid și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate bransamentele de telefonie și electricitate se vor amplasa îngropate.
- Spațiile tehnice vor fi amplasate la nivelul primului subsol și vor fi compuse din: adăpost ȚLA, central termică, camera tablou electric, post trafo, ventilator, hidrofor;
- Apele meteorice se vor dirija în interiorul parcelei și vor fi absorbite de spațial verde amenajat, prin sisteme de stocare și redirijare a apelor acumulate în vederea întreținerii acestuia;
- Evacuarea deșeurilor menajere se va face în exterior, prin amenajarea unui loc special cu pubele diferențiate pe tipuri de materiale.

ARTICOLUL 13: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta reglementările generale din Legea 135/2014 care a modificat Legea 24/2007 a mediului în conformitate cu H.C.G.M.B. nr. 347/2008 privind aprobarea Planului Integrat de Gestionare a Calității Aerului în Municipiul București, referitoare la amenajarea spațiului verde în incinta pentru funcțiunile de locuințe colective și anume în procent de 30%, dintre care doar 10 % va fi ocupat de subsol, restul de 20% se va planta și amenaja direct în sol;
- Se propune o vegetație medie și joasă în concordanță cu funcțiunea propusă;
- Suprafața spațiului verde suprateran va fi de 350 mp și anume de 33,20 % din suprafața terenului.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 m;
- se recomandă ca 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- în zonele cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

ARTICOLUL 14: ÎMPREJMUIRI

- se propune către accesul principal cu ieșire la str. Tăbăcarilor nu va exista împrejmuiri construită ci doar o separație prin gard viu de max. 1,0 m înălțime, completat de cele două bariere care asigură accesul carosabil și pietonal în incinta;
- împrejmuirile laterale și cea posterioară vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,20 m, dublate spre interiorul parcelei cu gard viu, realizat prin plantarea unor specii de plante agățătoare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

 DIRECȚIA URBAŢISM
 REGULAMENT LOCAL DE URBAŢISM
 AVIZ NR. 66/09.10.2019
 VIZAT SPRE NEBCHIBIR

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

Procent de ocupare al terenului propus: P.O.T. propus = 53 % cu o suprafață a edificabilului de 630,00 mp și o suprafață construită (amprentă) de 480,62 mp.

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

M3 – sunt următoarele caracteristici ale CUT-ului, conform PUG (Planul Urbanistic General) al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 269/2000:

- C.U.T. maxim de 2,5 mp din ADC /mp teren;
- în cazul existenței accentelor de 50 m CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului.

Coeficient de utilizare al terenului propus: CUT = 3,0 mp din ADC /mp teren.


ARTICOLUL 17: BILANT TERITORIAL PROPUS

CRITERIU	PUG	PUZ	EXISTENT		PROPUS	
			mp	%	mp	%
Funcțiune	Zona mixta	0	0	0	Zona locuinte colective	
Sup. teren	1162,00	0	1162,0	100%	1162,00	100%
Sup. construita	0	0	0	0%	630,00	54,2%
Sup. desfasurata	0	0	0	0%	3486	0
POT	60%	54,2%	0	60%	0	54,2%
CUT	2,5	3,0	2,5	0	3,0	0
RH max	P+4E	0	0	0	2S+P+3E+4-5E+6Er	
H max	Distanta dintre aliniamente		0	0	21,00	0

Spatii verzi	30%	0	1162,00	100%	350,00	30,12%
Accese, alei	0	0	0	0%	120,62	10,38%
Parcari	0	0	0	0%	61,38%	5,28%

SECȚIUNEA V: CONCLUZII

Propunerea unei zone de dezvoltare urbană adiacenta Splaiului Unirii, pe strada Tăbăcarilor 24-26, prin realizarea unui imobil de locuințe colective va ridica standardul urban zonal, prin propunerea unei construcții adaptată tendinței actuale de revitalizare zonală și nevoilor spațiilor de locuire, zona fiind la periferia centrului istoric, bine relaționată cu repere importante centrale. Creșterea calității spațiului public și crearea unui context urbanistic ambiental prin propunerea unei rezolvări arhitecturale contemporane, care va corespunde funcțiunii rezidențiale. Totodată construcția va propune la nivelul parterului două accese în incintă, atât carosabile cât și pietonale iar din punct de vedere vizual, vor exista retrageri de la aliniament, contribuind la spațializarea imaginii urbane și la conformarea amplasării după poziția construcțiilor învecinate.

Propunerea reglementărilor urbanistice pentru terenul care a generat PUZ-ul, a pornit de la un studiu extins asupra zonei de amplasare. Premisele acestui studiu au fost să expună posibilitățile de mobilare a amplasamentului, prin propunerea unei construcții adecvate demersului de restructurare urbanistică durabilă, început în zonă. Ridicarea potențialului zonei se bazează pe, apropierea de central istoric și pierderea profilului funcțional industrial, ceea ce determina crearea de noi poli de interes urbani. Din păcate nu putem vorbi de un demers urbanistic integrat, deoarece zona nu prezintă un potențial patrimonial de valoare, arhitectural sau urbanistic. Realizarea unui imobil de locuințe colective, păstrează parțial caracterul rezidențial al zonei și poate genera noi activități compatibile, care se pot extinde în zonă. Realizarea unor locuințe de standard mediu este o soluție reieșită atât din tendința pieței imobiliare și preferințele utilizatorilor cât și din realizarea recentă a unor construcții de locuințe colective, realizate deja în zonă.



Intocmit
arh. Matache Constantin

iulie 2019



CFMEXA nr. 4 la HCGMB nr. 197/2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism

SERVICIUL URBANISM

Nr. 11910 / 09.10.2019



RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

PUZ – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - 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 **22.10.2018 - 05.11.2018**;
- **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 **11.12.2018 - 25.12.2018**;
- **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 **11.05.2019 - 25.05.2019**;
- **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 trimerilor 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 comenatriile și recomandările persoanelor interesate cât și răspunsurile elaboratorului documentației la acestea sunt accesibile publicului în continuare.

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.

Pe parcursul celor trei etape ale procedurii de informare și consultare a publicului, a transmis observații și a făcut recomandări un cetățean.

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

Opiniile exprimate asupra proiectului propus s-au referit la următoarele aspecte: asigurarea locurilor de parcare pentru toate apartamentele, depășirea înălțimii maxime a clădirii admisă pentru zonă, asigurarea unui procent de 20% de spații verzi pe sol natural, posibilitatea realizării unui adăpost de protecție civilă, asigurarea unor spații pentru biciclete, asigurarea însoirii conform legislației în vigoare.

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

Proiectantul a preluat solicitările și recomandările cetățenului care a făcut observații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului și a justificat propunere urbanistică astfel:

Numărul locurilor de parcare pentru cele 50 de apartamente este de 60 dintre care 52 în subteran și 8 suprateran.

Regimul de înălțime maxim admisibil pentru UTR M3 este distanța dintre aliniamente. Pentru str. Tăbăcarilor distanța dintre aliniamente în dreptul parcelei în analiză este de 11,86m, corespunzător P+3E, peste care se pot adăuga suplimentar 2 nivele retrase, conform Art. 11 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor din RLU-PUG. Clădirea propusă prevede retrageri succesive la nivelele superioare.

Suprafața de spații verzi asigurată este de 350mp (30,1% din suprafața terenului) din care 315mp (27,1% din suprafața terenului) este pe sol natural și 35mp (3% din suprafața terenului) pe placa subsolului, amenajată și întreținută.

Adăpostul de protecție civilă se află la subsolul 1, iar spațiul destinat bicicletelor este amplasat la parter.

Conform studiului de însorire, anexat documentației, reiese că din punct de vedere al iluminatului natural, construcțiile din vecinătatea amplasamentului analizat nu sunt afectate, fiind respectate toate normele în vigoare.

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 edificabililor, 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. 1763316/ 15062/ 06.09.2019 emis de Direcția Transporturi 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. 20/ 03.04.2019 de către Agenția pt. Protecția Mediului București.

Pe parcursul procesului de informare și consultare cu publicul 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 prezentul raport privind documentația **PUZ – STR. TĂBĂCARILOR NR. 24-26 - SECTOR 4, 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.

Anexat prezentului raport se află, în copie, mesajul transmis prin intermediul site-ului PMB, precum și răspunsurile elaboratorului documentației. Anexa cuprinde un număr de 16 file.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. ȘTEFAN GĂLIN DUMITRAȘCU

Expert,
Urb. Liliana Ionici

P. Șef. Serviciu,
Arh. Cristina Topîrceanu