

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „FUNCTIUNI – INVATAMANT”

**Bulevardul Expoziției nr. 22-30, Nr. cadastral 261896,
Sector 1, București**

Proiectant:

SC LORA CONSTRUCT SRL, Giurgiu



Beneficiar:

CRISTIAN BIVOLARU

**FAZA P.U.Z.
IULIE 2013**

1. PRESCRIȚII GENERALE

1.1. Rolul prezentului regulament

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu amplasată în Bulevardul Expoziției nr. 22-30, Nr. cad. 261896, Sector 1, București.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente, anexată la prezenta documentație, rezultă că intervențiile descrise în prezentul PUZ se pot realiza cu condiția încadrării în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Prin regulamentul menționat sa urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a funcțiunilor cu caracter mixt compuse din funcțiuni de birouri, servicii și comerț;
- Determinarea indicatorilor urbanistici adecvați zonei.

1.2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte normative:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zone.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat cu linie albastră intreruptă în planșele anexate, proprietate privată, în suprafață totală de **3000,00 mp**.

Zonificarea funcțională a zonei studiate a fost stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism privind asigurarea compatibilității ficțiunilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc.) și poate cuprinde o întreaga zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate anexate.

1.4. Corelări cu alte documentații

La nivel macro-teritorial, sunt preluate tendințele de dezvoltare majore prezentate în cadrul documentației de amenajare a teritoriului elaborată pentru această zonă.

Prezentul regulament a preluat prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, pentru acest amplasament și modifică reglementările aprobate în limitele legale admise.

1.5. Diviziunea teritoriului în zone, subzone și Unități Teritoriale de Referință

În conformitate cu prevederile RLU aferent P.U.G. al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/ din 21.12.2000 amplasamentul este situat în zona **CB** - zone situate în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală subzona **CB5** – centru de conferințe și expoziții internaționale / parc expozițional.

1.6. Încadrarea în zonă și descrierea amplasamentului

Amplasamentul este situat în zona de Nord a municipiului București, în apropierea pieței Scânteii, și este delimitată de:

- la Nord - imobilul din B-dul Marasti nr.65-67 pe o latura de 25 ml si imobilul cu nr. cad. 21752/1/1/1/1/2 pe o latura de 25,0 ml;
- la Sud - lot 2 avand nr. cad 261897 pe o latura de 50,0 ml;
- la Vest - imobilul cu nr. cad. 21752/1/1/1/1/2 pe o latura de 28,23 ml si imobilul cu nr. cadastral 21752/1/1/13 pe o latura de 45,89 ml;
- la Est - imobilul cu nr. cad 21752/1/1/2 pe o latura de 74,12 ml.

Printre reperele importante ale zonei se pot număra Piața Scânteii, Complexul Universității de Științe Agronomice și Medicină Veterinară și complexul expozițional ROMEXPO. O influență importantă asupra amplasamentului îl are complexul expozițional ROMEXPO, existând o legătură cu acesta prin strada fără nume aflată la nord de amplasament.

Amplasamentul studiat este compus din:

- lot cu număr cadastral 261896 cu suprafață de 3000,00 mp;

În prezent amplasamentul studiat nu este construit, nu are instalații sau amenajări care să împiedice realizarea obiectivului propus.

Amplasamentul este situat în afara ariei zonelor protejate stabilite prin PUZ – Zone Construite Protejate aprobate cu HCGMB nr. 279/2001.

1.7. Elemente ale cadrului natural

Zona este deficitară din punct de vedere al spațiilor verzi. Deși amplasamentul nu este construit în prezent, nu au existat spații verzi amenajate care ar fi putut fi conservate sau reamenajate.

Zonă verde amenajată în apropierea amplasamentului o reprezintă parcul Herestrău amplasat la o distanță de cca. 1500 m de amplasament dar și zona verde aferentă șoselei Kiseleff.

1.8. Condiții meteo-climatice

Clima este de tip continental, cu veri foarte calde, cu cantități de precipitații moderate ce cad sub formă de averse, și ierni reci, marcate la intervale neregulate de viscole puternice dar și de încălziri frecvente. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23° C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cmp, determinând peste 60 de zile tropicale în decursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500 – 600 mm, având mare variabilitate în timp. În aceste condiții seceta este prezentă pe tot parcursul anului.

1.9 Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu rețele tehnico-edilitare necesare funcționării în bune condiții a imobilului propus. Astfel, zona este dotată cu rețea de energie electrică și gaze naturale, apă potabilă, canalizare și telecomunicații.

Prin realizarea **UNITATII DE INVATAMANT** nu vor fi afectate traseele rețelelor tehnico-edilitare existente, iar branșamentele noi realizate nu vor crea disfuncționalități ale acestora.

La momentul elaborării studiului nu au existat date despre existența rețelelor pe amplasament.

2. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

UTR 1 – INVATAMANT

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1-Utilizări admise

Se admit următoarele funcțiuni:

1. instituții de învățământ;
2. locuințe cu partiu obișnuit;
3. locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
4. comerț cu amănuntul;
5. restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
6. sport și recreere în spații acoperite;
7. servicii sociale, colective și personale;
8. spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

Art. 2-Utilizări admise cu condiționări

clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

1. funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;
2. se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici

Art. 3-Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

1. orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
2. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
3. construcții provizorii de orice natură;
4. depozitare en-gros;
5. depozități de materiale re folosibile;
6. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
7. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4-Characteristici ale zonei si ale parcelelor

În zona reglementata prin prezenta documentație, parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

- suprafața minimă = 500 mp;
- front minim la stradă = 12,0 metri;
- raportul între laturile parcelei nu depășește raportul 1/3.

Art. 5-Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform planșei de Reglementari urbanistice, cu următoarele condiții:

1. clădirile vor fi retrase fata de aliniamentul stradal din Nord cu **10,0** metri;
2. clădirile vor fi retrase fata de aliniamentul stradal din Est si Vet cu **5,0** metri

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

Conform planșei de Reglementari urbanistice, cu următoarele condiții;

1. clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0** metri;
2. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri;

Art. 7-Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Art. 8 - Circulații și accese

Conform planșei de Reglementari urbanistice, cu următoarele recomandări:

1. parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri direct dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate ;
2. în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 metri;
3. în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9-Staționarea autovehiculelor

1. staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
2. locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

*

Art. 10-Inalțimea maximă admisibilă a clădirilor

Conform planșei de Reglementari urbanistice înălțimea maximă a clădirilor este de **S+P+4E – 21,0 m**.

Art. 11-Aspectul exterior al clădirilor

Conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

1. aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”.
2. aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Art. 12-Condiții de echipare edilitară

Conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
3. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
4. cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
5. dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Art. 13-Spații libere și spații plantate

Conform P.U.Z cu următoarele condiționări:

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
2. se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
3. pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
4. parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime;
5. în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Art. 14-Împrejmuiri

1. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

2. spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15-Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 50%

Art. 16-Coeфициentul maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim – 2,5 ADC / mp. teren

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal își propune să stabilească noi reglementări / să detalieze reglementările existente referitoare la:

- retragerea clădirilor propuse față de aliniamentul stradal;
- amplasarea construcțiilor propuse față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- condițiile de acces și parcare ale autovehiculelor.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului acestuia, au fost luate în vedere următoarele componente:

- Poziția amplasamentului în cadrul teritoriului studiat;
- Raportul cu sistemele de circulații majore municipale și de cartier;
- Necesitățile funcționale și constructive care să corespundă unei locuințe cu standard ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturală a zonei studiate.

În concluzie, pe amplasamentul din Bulevardul Expoziției nr. 22-30, nr cad. 261896 Sector 1, București se propune edificarea unor construcții care să respecte următorii indicatori urbanistici:

BILANT TERITORIAL

▪ Suprafața terenului		3000,00 mp
▪ P.O.T.	50%	1500,0 mp
▪ C.U.T.	2,5	7.500 mp
▪ Regim de inaltime	S+P+4E	21,0 m
▪ Suprafața spațiilor verzi	32%	960,0mp
▪ Suprafața alei, platforme	18%	540,0 mp

Întocmit: Arh. Vasile Octavian BARBA