



Ca urmare a solicitării și completărilor transmise Primăriei Municipiului București de către S.C. DACRA STUDIO S.R.L. – URB RUR DAN TUDOR, cu sediul în București, Sectorul 2, str. Argetoia nr. 5, telefon fax. 0724976964 (în calitate de elaborator și reprezentant al initiatorului documentației de urbanism S.C. AGAM DEVELOPMENT S.R.L.), înregistrate la Registratura-P.M.B. cu nr.1580414/28.11.2017, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZ ARHITECT ȘEF

Nr. 33 din 04.12.2017

PENTRU

„PUZ – B-DUL ENERGETICIENILOR NR. 13-15,
SECTORUL 3, BUCUREȘTI”

Generat de imobilul : situat în B-dul Energeticienilor nr. 13-15, sectorul 3, în suprafață de 68931,11mp, conform Certificatului de urbanism nr. 566/08.02.2017 eliberat de Primarul Sectorului 3, București.

Initiator : S.C. AGAM DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: S.C. DACRA STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: DAN TUDOR

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Est a Municipiului București, și este delimitată astfel: la Nord-str. Nicolae Pascu, la Sud-B-dul Energeticienilor, la Est-proprietate privată, la Vest-str. Fizicienilor.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. /PUZ/PUD aprobate anterior:

Conform Certificatului de urbanism nr. 566/08.02.2017 eliberat de Primarul Sectorului 3, București, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se încadrează în P.U.G. – M.B. aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu completările ulterioare, în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. A2b – Subzona unităților industriale și de servicii, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

- POTmax=80%;
- CUTmaxvolumetric =15 mc/mpteren.
- Hmax-20,00m.

PREVEDERI P.U.Z. - RLU PROPUSE:

U.T.R. 1 : FUNCȚIUNI - COMERT

POT = 60%;

CUTmax= 1,3 mpADC/mpteren

RmaxH = P+2E

U.T.R. 2:FUNCTIUNI - ZONA MIXTA – comert/servicii/depozitare
POT = 50%;
CUTmax= 2,0 mpADC/mpteren
RmaxH = P+4E

U.T.R. 3:FUNCTIUNI - ZONA MIXTA – comert/servicii/depozitare
POT = 60%;
CUTmax= 1,3 mpADC/mpteren
RmaxH = P+2E

U.T.R. 4:FUNCTIUNI : ZONA MIXTA – comert/servicii/depozitare
POT = 50%;
CUTmax= 2,0 mpADC/mpteren
RmaxH = P+4E

U.T.R. 5: FUNCTIUNI : circulatii, parcaje, spatii verzi
POT = 15%;
CUTmax= 0,2 mpADC/mpteren
RmaxH = PARTER

CONFORM CU ORIGINALUL

CIRCULATII, ACCESE: parcarea și gararea autovehiculelor și 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.

Echipe tehnico-edilitară: Rețelele edilitare aferente imobilului propus. se vor racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze. etc.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. DIANA OLTEANU

Întocmit,
Expert ing. Victor Manea

Bd Regina Elisabeta nr. 47, cod poștal 050013, sector 5, București, România
Tel 021 305 55 00
http://www.pmb.ro



U.T.R 1 S=30975 mp
Zona comerciala
P.O.T max =60%
C.U.T max =1.3
Rh max= P+2

U.T.R. 2 S=4955 mp
Zona mixta - comert/servicii/depozitare
P.O.T max =50%
C.U.T max =2
Rh max= P+4

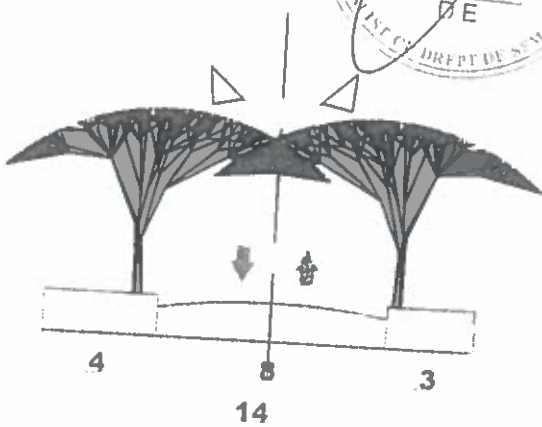
U.T.R. 3 S=3431 mp
Zona mixta - comert/servicii/depozitare
P.O.T max =60%
C.U.T max =1.3
Rh max= P+2

U.T.R. 4 S=19507 mp
Zona mixta - comert/servicii/depozitare
P.O.T max =50%
C.U.T max =2
Rh max= P+4

U.T.R. 5 S=9815 mp
Zona circulatii, parcaje si spatii verzi
P.O.T max =15%
C.U.T max =0.2
Rh max= P

HCGMIS Nr 159/2018

CONFORM CU ORIGINALUL



Profil transversal A-A' existent strada Fizicienilor

Coordonate stereo 70 extrase din documentatia cadastrala executata de Ing. cadastrist Milan Constanta

S (Lot3) = 17275.22mp P=1710.431m

Parcela (Lot4) CC

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungime laturi D(2,1,1)
	X [m]	Y [m]	
86	323733.582	591875.511	110.290
87	323620.387	591837.867	-9.018
88	323602.243	591832.178	8.185
89	323604.857	591824.422	1.668
90	323606.489	591824.854	13.086
91	323610.518	591812.404	44.171
92	323652.428	591826.365	21.791
93	323673.090	591833.289	1.050
377	323673.430	591832.279	4.625
386	323677.830	591833.704	4.207
387	323691.833	591834.997	7.171
388	323688.524	591837.293	0.876
389	323669.224	591836.766	24.075
390	323712.086	591844.311	1.081
391	323713.122	591844.621	19.004
392	323731.110	591855.753	8.148
393	323739.054	591855.016	3.731
394	323739.908	591858.275	18.326

S (Lot4) = 2992.08mp P=319.413m

ELABORAT	MLME	SEM. NAT. SA	Scara	1/1000	PROIECTAT	PUZ - B'v Energeticienilor nr 13 15
PROIECTAT	Ing. Lina Avandescu		13.02.2017		PROIECTAT	REGLEMENTARI URBANISTICE

33/04.12.17

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL

Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15
SECTOR 3
BUCURESTI

CONTINUT:

- TITLUL I - DISPOZITII GENERALE
- TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI
- TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA
- TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATEOR FUNCTIONALE

CONFORM CU ORIGINALUL

P.U.Z. B-dul. Energeticienilor nr. 13-15 SECTOR 3-BUCUREȘTI

33/04.12.17
lc

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15
SECTOR 3
BUCURESTI

TITLUL I - DISPOZITII GENERALE

CONFORM CU ORIGINALUL



1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, intareste si detaliaza sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii), reglementarile din piesele desenate.

2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la problematica zonei si reglementarile din PUG.

Documentele care au stat la baza eliberarii Regulamentului Local de Urbanism pentru **Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15** sector 3, Bucuresti sunt urmatoarele :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCGMB nr. 525/1996
- Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism, aprobate prin HCGMB nr. 269/2000
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000.
- Codul Civil actualizat

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica terenului din sectorul 3, Bulevardul Energeticienilor nr. 13-15 ce are o suprafata totala de 68.689 mp conform masuratorilor cadastrale, facand referire si la teritoriile invecinate.

P.U.Z. B-dul. Energeticienilor nr. 13-15 SECTOR 3-BUCUREȘTI

7 10

Terenul este proprietatea AGAM DEVELOPMENT SRL conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la NORD - strada Nicolae Pascu si imobile proprietate privata;
- la EST - imobile proprietate privata;
- la SUD - imobile proprietate privata str Fizicienilor;
- la VEST - strada Fizicienilor

CONFORM CU ORIGINALUL

TITLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Planul urbanstic respecta prevederile OUG 195/2005 si Legii 265/2006 si precizarile avizului de mediu al APMB.

Planul urbanstic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

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

La proiectarea, autorizarea si executarea constructiilor se vor respecta prescriptiile actelor normative in vigoare.

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii
- Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor
- Normativul P118 - Normativul de siguranta la foc a constructiilor
- Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Amenajarea terenului reglementat nu afecteaza cladirile invecinate.

6. Reguli de amplasare si utilizari admise

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

33/04.12.17

CONFORM CU ORIGINALUL

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor

Se propun trei accese în incinta, două din strada din strada Fizicienilor și unul din Bulevardul Energeticienilor, pe un drum de servitute.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006. și se dispun în construcții supraterane

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

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

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

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca minim 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 cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Se va evita impermeabilizarea inutilă a terenului ; suprafetele betonate vor fi doar cele strict necesare pentru functionarea investitiei.

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

CONFORM CU ORIGINALUL

11. Unitati si subunitati functionale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal PUZ "B-dul. Energeticienilor nr.13-15" vor fi reglementate 5 Unitati Teritoriale de Referinta.

Elemente de compozitie urbana, care au stat la baza modificarii UTR-ului sunt:

- A) Situl studiat este un teren cu o functiune ce nu aduce nici un beneficiu zonei. Dezvoltarea unei zone comerciale pe situl studiat va reprezenta un motor de dezvoltare pentru zona si va deservi locuintele comerciale aflate adiacent sitului.
- B) In zona studziata se remarca o tendinta de reconversie a functiunilor industriale, aflate in estul strazii Fizicienilor, in spatii de comert si servicii. Astfel, pentru o imagine urbana coerenta, se propune amplasarea unor functiuni ce tin cont de tranzitia prin care trece zona studziata

Teritoriul studiat in P.U.Z. a fost impartit in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

U.T.R. 1 - Zona comerciala
S=30.975 mp

P.O.T max =60%
C.U.T max =1.3
Rh max= P+2E

Zona reglementata ca U.T.R. 1 va fi prima faza a investitiei propuse catre avizare P.U.Z si proiectul va include: construire Hypermarket Kaufland si Lidl, amenajare incinta, imbiss, totem, post trafo, panouri publicitare, imprejmuire si organizare santier.

U.T.R. 2 - Zona mixta (comert/servicii/locuinte de serviciu/depozitare) *33/04.12.17*
S=4955 mp

P.O.T max =50%
C.U.T max =2
Rh max= P+4E

U.T.R. 3 - Zona mixta (comert/servicii/locuinte de serviciu/depozitare)
S=3431 mp

P.O.T max =60%
C.U.T max =1.3
Rh max= P+2E

U.T.R. 4 - Zona mixta (comert/servicii/locuinte de serviciu/depozitare)
S=19.507 mp

P.O.T max =50%
C.U.T max =2
Rh max= P+4E

CONFORM CU ORIGINALUL

U.T.R. 5 - Zona circulatii, parcaje si spatii verzi
S=9815 mp

P.O.T max =15%
C.U.T max =0.2
Rh max= P

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Pe terenul B-dul. Energeticienilor nr.13-15, teren ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, se afla in prezent o serie de constructii (conform PLANSA nr. 4 = SITUATIA EXISTENTA (scara 1:1000)

In functie de dorintele beneficiarului, o parte din constructii vor fi demolate si a parte vor ramane pe teren. Investitia propusa prin P.U.Z. va avea mai multe stadii de dezvoltare.

P.U.Z. B-dul. Energeticienilor nr. 13-15 SECTOR 3-BUCUREȘTI

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor construcții cu caracter definitiv în imobilul din B-dul. Energeticienilor nr.13-15.

Viitoarele constructii din B-dul. Energeticienilor nr.13-15 , imobil cu o suprafata totala de 68.689 mp conform masuratorilor cadastrale, se va inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:1000)

33/09.12.17

Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu

Verificat,
Urb. Dan Tudor



CONFORM CU ORIGINALUL



P.U.Z. B-dul. Energeticienilor nr. 13-15 SECTOR 3-BUCUREȘTI

12'