

PUNCTUL NR. 32



10.10.2013

Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

Nr.: ____ din ____

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

**P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI – PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 3
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL**

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului București și Avizul Arhitectului Șef;

Luând în considerare Raportul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Avizul Comisiei Juridice și de Disciplină 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 Municipiului București: - Certificatul de Urbanism Nr. 109/970891 din 03.02.2011;
- Primăria Municipiului București: - Certificatul de Urbanism Nr. 370/113226 din 08.04.2013;
- Primăria Municipiului București: - Avizul de Oportunitate Nr.39/12.12.2012, Avizul Preliminar Nr. 05/01.02.2013,
- Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresă Nr. 31.635 / DGDR / 24.04.2013;
- Agenția Regională pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de încadrare 428 / 01 / 27.07.2012;
- Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012;
- Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.: Aviz Nr. 1152986 / 30.05.2013, 4444 /10.06.2013, mai3012;
- Avizul Arhitectului Șef: Nr. 18/26.06.2013,

Ținând seama de prevederile:

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
Legii nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
P.U.G. – Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, art. 36 alin. 5 lit. c, art. 45 alin. 2 lit. e, art. 85 și art. 115, alin. 1, lit. b, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, se supune aprobării Consiliului General al Municipiului:

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă documentația de urbanism "P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI – PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3, EXTINDERE CENTRU COMERCIAL, Imobil compus din teren și construcții în suprafață de 190 376,01 mp (conform Extraselor de Carte Funciară), proprietate a persoanelor juridice, 192.000 mp conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București, în conformitate cu Avizul Arhitectului Șef Nr. 18 / 26.06.2013, prezentat în anexa 1, cu Planșele de Reglementări vizate spre neschimbare prezentate în anexa 2 și Regulamentul Local de Urbanism, reprezentând anexa 3.

Art.2: Prezenta documentație de urbanism are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.3: Se abrogă toate prevederile contrare cuprinse în proiectele urbanistice anterior aprobate.

Art.4: Planul Urbanistic Zonal este valabil până la aprobarea unor alte reglementări urbanistice contrare.

Art.5: Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 vor aduce la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost aprobată în Ședința ordinară a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
București,2013

Contrasemnează,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ ARHITECT ȘEF Nr. 18/26.06.2013

PUZ – ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI – PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

Prezentul aviz înlocuiește AVIZUL DE URBANISM nr. 6/ 1/ 3/ 21.04.2010, R / 48 / 21.07.2011, ca urmare a actualizării suprafețelor conform documentației topo-cadastrale avizată de ANCP-OCPIB și a reluării procedurii Conform Legii 350/2001, actualizată până la această dată și a actualizării conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București.

INIȚIATOR: S.C. TFM S.R.L., S.C. PCH INVEST S.R.L. și S.C. PRAHAELAN COMPREST S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L., R.U.R. MARIUS GABUREANU;

SOLICITĂRILE înregistrate la C.I.D.R.C. - PMB cu Nr. 1165961;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: Imobil compus din teren și construcții în suprafață de 190 376,01 mp (conform Extraselor de Carte Funciară), proprietate a persoanelor juridice, 192.000 mp conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în partea de est a municipiului București, în sectoarele 2 și 3, având la nord Șos. Vergului și Șos. Pantelimon, iar la sud-est șos. Dudești Pantelimon.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2013, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință:

A2b-subzona unităților industriale și de servicii: POT max=80%; CUT max = 15(volumetric) mc/mp teren; Hmax=20m;

Indicatori urbanistici reglementați: M3: POT max=60%; CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. teren; RHmax=P+4E;

În conformitate cu solicitările Certificatului de urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011 - prelungit, emis de Primăria Municipiului București, și a Certificatului de Urbanism Nr. 370/ 113226 din 08.04.2013, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 39 / 12.12. 2012 emis de Primăria Municipiului București, Avizului Preliminar Nr.05 / 01.02.2013 emis de Primăria Municipiului București,

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului: Adresă Nr. 31.635 / DGDR / 24.04.2013;

Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de încadrare 428 / 01 / 27.07.2012;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012;

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Aviz Nr. 1152986 / 30.05.2013, 4444 / 10.06.2013, mai3012;

Suport topografic pentru P.U.Z., eliberat de O.C.P.I. - București,

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=35%; CUTvolumetricmax=2%mc/mp teren, (CUTmax=0,3mpADC/mp teren); Hmax=15m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Conform planului de Reglementări - Circulații, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice, avizate de Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B. cu Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012. La nivel de autorizație de construire, parcare 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 H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: - Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, nu se supune deliberării Consiliului General al Municipiului București și poate fi folosit după aprobarea documentației de urbanism. După aprobare, această documentație de urbanism, modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B., conform competențelor stabilite prin lege.

- Se vor respecta condițiile și restricțiile impuse prin Avizul de Mediu, precum și a legislației specifice în vigoare.

- Se vor respecta toate condițiile și punctele de vedere impuse de Avizele Instituțiilor Avizatoare competente solicitate.


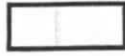





- Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția a păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU



p.Șef Serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



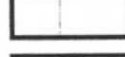



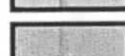



-  SPATIU VERDE DE ALIANIAMENT EXISTENT
-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC
-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC PROPUSE
-  ZONE VERZI DE PROTECTIE AMENAJATE PEISAGISTIC
-  DALE INIERBATE
-  ARBORI EXISTENTI
-  ARBORI PROPUSE: ARBORI TALIE MEDIE (10-20M)

ACCESE

-  ACCESE AUTO EXISTENTE
-  ACCESE AUTO PROPUSE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI EXISTENTE
-  ACCESE SECUNDARE EXISTENTE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI PROPUSE
-  ACCESE SECUNDARE PROPUSE

FUNCTIUNI

-  GALERII COMERCIALE EXISTENTE
-  GALERII COMERCIALE PROPUSE
-  LOCUINTE INDIVIDUALE
-  LOCUINTE COLECTIVE
-  LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
-  ZONA INDUSTRIALA IN CURS DE DEZAFECTARE
-  ZONA BAZA SPORTIVA SI DE AGREMENT
-  ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

ELEMENTE DE REGULAMENT

-  LIMITA MAXIMA DE IMPLEMENTARE A EDIFICABILULUI
-  ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA AFERENTA CAPACITATILOR ENERGETICE



REVIZIA	DATA REVIZIE	DESCRIERE MODIFICARE	SEMNTURA
Revizia nr.4	01.02.2013		
VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA
S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. J40/9205/06.06.2006, CIF RO18737294 www.alterego-concept.ro			Beneficiar S.C. S.C. "PCH INVEST "S.R.L. S.C. "PRAHAELAN CONCEPT" SRL
			PROIECT NR.: 34 / 2009
			COD: AEC 2009134
SEF PROIECT	NUME	SEMNTURA	SCARA: 1 : 1 000
PROIECTAT	urb. Marius Găbureanu		Nume proiect: Plan Urbanistic Zonal "Extindere centru comercial Pantelimon"
DESENAT	urb. Alexandru Stanciu		FAZA: A.P.
	urb. Radu Vanurache		PLANSA NR.: U 04
	urb. Roxana Rusu		
	urb. Alexandru Stanciu		
DESTIN/TIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT
CCP	BUC	PUZ	AEC
			SPECIALIT.
			NR. PLAN
			FISIER
			REV.
			NUME PLANSA
			Reglementari urbanistice



ALTER EGO
Concept

member of

Alter Ego
group

www.alterego-concept.ro RO 18737294 tel: +40 21 315 85 65 Bd. Iuliu Maniu, nr. 7
office@alterego-concept.ro J40/9205/2006 fax: +40 21 315 85 66 sector 6, Bucuresti

**Volumul II-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Extindere centru comercial Pantelimon”
Sos. Vergului nr.18-20, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3,
Municipiul București**

PROIECTANT:

S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.



BENEFICIARI:

S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.

ȘEF PROIECT:

urb. Marius Găbureanu



ÎNTOCMIT:

urb. Ruxandra Nedelcu

urb. Roxana Rusu

Verificare internă:

urb. Radu Vânturache

DATA:

Mai 2013





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A F E R E N T:

PLAN URBANISTIC ZONAL „*Extindere centru comercial Pantelimon*”

Sos. Vergului nr.18-20Z, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3, Municipiul București

CONȚINUT:

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ-SITUAȚIA PROPUȘĂ





VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere
PLAN URBANISTIC ZONAL
“Extindere centru comercial Pantelimon”
Sos. Vergului nr. 18-20, Sos, Dudești Pantelimon nr.73-75,
Sector 2 si 3, Municipiul București

1. INTRODUCERE:

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL <i>Extindere centru comercial Pantelimon</i>
• Adresa	Sos. Vergului nr. 18-20, Sos, Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 si 3, Municipiul București
• Beneficiar	S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.
• Proiectant general	S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. <i>cu sediul in București, B-dul Iuliu Maniu nr.7, București, înmatriculată sub nr. J40/9205/2006, telefon +40 21 315 85 65, fax +40 21 315 85 66, e-mail: office@alterego-concept.ro, www.alterego-concept.ro</i>
• Data elaborării	Mai 2013
• Faza	Aviz Arhitect Șef

CONȚINUT:

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

TITLUL II - PRESCRIPȚII SPECIFIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A2b Subzona unităților Industriale și de servicii

TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul RLU (permisiunii și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință



Stereo 1970 , actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară

Odată aprobat, P.U.Z-ul, împreună cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2.Baza legală a elaborării:

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în M. Of. nr. 111/11 februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" *Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.*
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța de urgență privind instituirea Programului Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, oug nr. 59/2007
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice; Ordonanța nr. 43/2010 de modificare a legii energiei electrice 13/2007
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice"
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;



Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Sos. Vergului nr.18-20 Sos. Dudești Pantelimon, nr. 73-75, sect. 2/3, București se aplica teritoriului delimitat, astfel:

INVENTAR TERENURI CE INTRA IN ARIA DE INTERVENTIE DIN SOSEAUA VERGULUI NR 18-20/ SOSEAUA DUDESTI-PANTELIMON NR.73-75 SECTOR 2 SI 3						
Nr. crt.	NR. CADASTRALE				PROPRIETARI	Supraf. Conform Extras de Carte Funciara - mp
1	208980				SC PCH INVEST SRL	88.804,01
2	1662	3	9	1	SC PCH INVEST SRL	12.413,29
3	1662	3	9	2	SC PCH INVEST SRL	24.178,34
4	1662	3	9	4	SC PCH INVEST SRL	17.625,41
5	5550	1			SC PCH INVEST SRL	3.721,88
6	5550	2			SC PCH INVEST SRL	22.344,02
7	228699				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	138,78
8	204008				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.025,00
9	218421				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.614,37
10	218422				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.008,89
11	218423				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.009,02
12	205637				SC PCH INVEST SRL	3.156,00
13	210332				SC PCH INVEST SRL	5.337,00
TOTAL SUPRAFATA TEREN						190.376,01

4.Corelarări cu alte documentații de urbanism :

4.1.Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General (prelungire valabilitate prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și prin H.C.G.M.B. nr. 241/2011) al municipiului București.
4.2.Terenul studiat se înscrie în unitate teritorială de referință A2b-SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII Limita UTR-ului A2b este preluată conform P.U.G. Municipiul București.
4.3. Conform <i>P.U.Z. Instalații de transport pe cablu - Telegondolă și construcții aferente</i> , a fost preluat traseul telegondolei pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

5.Observatii:

5.1.Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.
5.2.Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.
5.3. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MAI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.





5.4. După aprobarea documentației de urbanism (P.U.Z.) se va solicita un nou certificat de urbanism, prin care se vor preciza avizele și acordurile, necesare în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire (D.T.A.C.)

5.5. Zonele de siguranță și protecție față de conductele de gaze naturale sunt conform cu prevederile NTPEE-2008 și a Legii 123/2012, respectiv 2,00m față de conductele de presiune redusă și 3,00 m față de conductele de medie presiune în cazul construcțiilor cu subsol.

5.6. Necesară elaborarea unui proiect atestat A.N.R.E., proiect de protecție, deviere, desființare instalații ENEL afectate de lucrările propuse prin prezenta documentație, pentru faza DTAC.

TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local urmărește:

1. Înlocuirea funcțiilor care numai sunt în acord cu tendința de dezvoltare a orașului – zone industriale/depozite aflate în interiorul orașului și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.
2. Întărirea mixității funcționale

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 370/1132226 din 08.04.2013, solicitat de către beneficiar, terenul este amplasat, conform P.U.G. București, aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 269/2000, Municipiul București , în U.T.R. – A2b – subzona unități industriale și de servicii.

A2 ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII Subzona A2b- Subzona unităților industriale și de servicii.

Limitele U.T.R-urilor. stabilite prin P.U.G. Municipiului București se vor prelua ca atare, astfel: prevederile prezentului regulament se vor aplica în interiorul subzonei A2b – Subzona unităților Industriale și de servicii.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **Coeficient de utilizare a terenului(CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile exterioare, trotuarele de protecție;
- **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită reprezintă suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.





Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți.

Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare - o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 grade la acesta.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

<p>Art.1 - utilizări admise</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; 2. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață vânzare). 3. parcaje la sol și multietajate; 4. stații de întreținere și reparații auto; 5. stații de benzină; 6. comerț, alimentație publică și servicii personale; 7. locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
<p>Art.2 - utilizări admise cu condiționări</p>	<ul style="list-style-type: none"> - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse; - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> ➤ birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: <ol style="list-style-type: none"> a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri;





	<ul style="list-style-type: none"> c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații. <p>➤ activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. <ul style="list-style-type: none"> - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; - în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
<p>Art.3- utilizări interzise</p>	<ul style="list-style-type: none"> - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; - se interzice amplasarea locuințelor
<p>Art. 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>A2b - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament</p>
<p>Art. 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>conform prevederilor viitorului P.U.Z.,se propune amplasarea pe aliniamentul Sos. Pantelimon a noilor construcții</p>
<p>Art. 6 – amplasarea clădirilor clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita laterala est la min 5,00m - Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita posterioara sudica la min 30m



<p>Art. 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Distanța dintre clădiri va fi de min 15.50 m. - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
<p>Art.8-circulații și accese</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon - Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 7.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. - Se vor asigura trasee separate pentru transporturi agabaritice și grele. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. - Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon. - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
<p>Art.9-staționarea autovehiculelor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism și HCGMB 66/06.04.2006: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.
<p>Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>Înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea maximă 15.00m (limita superioară a parapetului terasei)</p>
<p>Art.11- aspectul exterior al clădirilor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
<p>Art.12- condiții echipare edilitară</p>	<p>12.1 Apa potabilă; orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar București.</p>



	<p>12.2 Canalizare menajeră; racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.</p> <p>12.3 Canalizare pluvială; amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.</p> <p>12.4 Rețele electrice, telefonice și CATV; cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.</p> <p>12.5 Gaze; toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.</p> <p>12.6 Salubritate: orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art.13- spații libere și spații plantate</p>	<ul style="list-style-type: none">- Orice parte a incintei vizibila dintr-o circulație publica, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității.- Se vor prevedea plantații înalte in lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație fata de alte subzone si unități teritoriale de referință.- Se va prevedea o zona verde de protecție fata de zona de locuințe individuala la min 10 m fata de limitele terenului spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp.- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.- se va amenaja și întreține o suprafață de spații verzi în procent total de cca 20% din suprafața totală a terenului generator din care 2,64% se va amenaja în compensare, conform protocolului nr.8649 din 09.07.2012 și înregistrat cu nr. 13726/18.07.2012 încheiat între Primăria Sectorului 2- Administrația Domeniului Public și beneficiarul lucrării.
<p>Art.14-împrejmuiri</p>	<p>- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu o a doua gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind</p>





	<p>plantați arbori și arbuști; - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
Art.15-posibilități maxime de ocupare a terenului (P.O.T.)	<p>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT propus 35%.</p>
Art.16-posibilități maxime de utilizare a terenului (C.U.T.)	<p>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT propus = 0,3 mp. ADC / mp. teren. C.U.T.-MAXIM VOLUMETRIC = 2.</p>

Prezentul PUZ –Extindere centru comercial Pantelimon, din Sos. Vergului nr.18-20A, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, sector 2 și 3, București, a fost inițiat investitori privați, respectiv de firmele S.C. PCH INVEST S.R.L. și SC PRAHAELAN COMPREST S.R.L.

Întocmit,
Urb. Ruxandra Nedelcu

Data
Mai 2013

Sef proiect:
Urb. Marius Gabureanu





**Volumul II-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PLAN URBANISTIC ZONAL
„Extindere centru comercial Pantelimon”
Sos. Vergului nr.18-20, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3,
Municipiul București**

PROIECTANT:

S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.



BENEFICIARI:

S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.

ȘEF PROIECT:

urb. Marius Găbureanu



ÎNTOCMIT:

urb. Ruxandra Nedelcu

urb. Roxana Rusu

Verificare internă:

urb. Radu Vânturache

DATA:

Mai 2013





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A F E R E N T :

PLAN URBANISTIC ZONAL „Extindere centru comercial Pantelimon”

Sos. Vergului nr.18-20Z, Sos. Dudaști Pantelimon nr.73-75, Sector 2 și 3, Municipiul București

CONȚINUT:

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ-SITUAȚIA PROPUȘĂ





VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant
PLAN URBANISTIC ZONAL
"Extindere centru comercial Pantelimon"
Sos. Vergului nr. 18-20, Sos, Dudești Pantelimon nr.73-75,
Sector 2 si 3, Municipiul București

1. INTRODUCERE:

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL <i>Extindere centru comercial Pantelimon</i>
• Adresa	Sos. Vergului nr. 18-20, Sos, Dudești Pantelimon nr.73-75, Sector 2 si 3, Municipiul București
• Beneficiar	S.C. PCH INVEST S.R.L., S.C. PRAHAELAN S.R.L.
• Proiectant general	S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. cu sediul in București, B-dul Iuliu Maniu nr.7, București, înmatriculată sub nr. J40/9205/2006, telefon +40 21 315 85 65, fax +40 21 315 85 66, e-mail: office@alterego-concept.ro, www.alterego-concept.ro
• Data elaborării	Mai 2013
• Faza	Aviz Arhitect Șef

CONȚINUT:

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

A2b Subzona unităților Industriale și de servicii

TITLUL I- DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.
Prescripțiile cuprinse în prezentul RLU (permisiunii și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.
Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință





Stereo 1970 , actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară

Odată aprobat, P.U.Z-ul, împreună cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării:

- Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în M. Of. nr. 111/11 februarie
- Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordonanța de urgență privind instituirea Programului Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, oug nr. 59/2007
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice; Ordonanța nr. 43/2010 de modificare a legii energiei electrice 13/2007
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice"
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011;





Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Sos. Vergului nr.18-20 Sos. Dudești Pantelimon, nr. 73-75, sect. 2/3, București se aplica teritoriului delimitat, astfel:

INVENTAR TERENURI CE INTRA IN ARIA DE INTERVENTIE DIN SOSEAUA VERGULUI NR 18-20/ SOSEAUA DUDESTI-PANTELIMON NR.73-75 SECTOR 2 SI 3					
Nr. crt.	NR. CADASTRALE			PROPRIETARI	Supraf. Conform Extras de Carte Funciara - mp
1	208980			SC PCH INVEST SRL	88.804,01
2	1662	3	9 1	SC PCH INVEST SRL	12.413,29
3	1662	3	9 2	SC PCH INVEST SRL	24.178,34
4	1662	3	9 4	SC PCH INVEST SRL	17.625,41
5	5550	1		SC PCH INVEST SRL	3.721,88
6	5550	2		SC PCH INVEST SRL	22.344,02
7	228699			SC PRAHAELAN COMPREST SRL	138,78
8	204008			SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.025,00
9	218421			SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.614,37
10	218422			SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.008,89
11	218423			SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.009,02
12	205637			SC PCH INVEST SRL	3.156,00
13	210332			SC PCH INVEST SRL	5.337,00
TOTAL SUPRAFATA TEREN					190.376,01

4.Corelarări cu alte documentații de urbanism :

4.1.Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planului Urbanistic General (prelungire valabilitate prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și prin H.C.G.M.B. nr. 241/2011) al municipiului București.
4.2.Terenul studiat se înscrie în unitate teritorială de referință A2b-SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII Limita UTR-ului A2b este preluată conform P.U.G. Municipiul București.
4.3. Conform <i>P.U.Z. Instalații de transport pe cablu - Telegondolă și construcții aferente</i> , a fost preluat traseul telegondolei pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

5.Observatii:

5.1.Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.
5.2.Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.
5.3. La autorizarea oricărui fel de construcție se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MAPN, MAI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.





5.4. După aprobarea documentației de urbanism (P.U.Z.) se va solicita un nou certificat de urbanism, prin care se vor preciza avizele și acordurile, necesare în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire (D.T.A.C.)

5.5. Zonele de siguranță și protecție față de conductele de gaze naturale sunt conform cu prevederile NTPEE-2008 și a Legii 123/2012, respectiv 2,00m față de conductele de presiune redusă și 3,00 m față de conductele de medie presiune în cazul construcțiilor cu subsol.

5.6. Necesari elaborarea unui proiect atestat A.N.R.E., proiect de protecție, deviere, desființare instalații ENEL afectate de lucrările propuse prin prezenta documentație, pentru faza DTAC.

TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONĂ - UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local urmărește:

1. Înlocuirea funcțiilor care numai sunt în acord cu tendința de dezvoltare a orașului – zone industriale/depozite aflate în interiorul orașului și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid reconversia funcțională dorită.
2. Întărirea mixității funcționale

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 370/1132226 din 08.04.2013, solicitat de către beneficiar, terenul este amplasat, conform P.U.G. București, aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 269/2000, Municipiul București , în U.T.R. – A2b – subzona unități industriale și de servicii.

A2

ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII Subzona A2b- Subzona unităților industriale și de servicii.

Limitele U.T.R-urilor. stabilite prin P.U.G. Municipiului București se vor prelua ca atare, astfel: prevederile prezentului regulament se vor aplica în interiorul subzonei A2b – Subzona unităților Industriale și de servicii.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile exterioare, trotuarele de protecție;
- **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită reprezintă suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.





Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Alinierea față de limitele laterale și limita posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți.

Înălțimea maximă a clădirilor - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

În cazul Municipiului București, sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile bulevarde - conform regulamentelor interioare – o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât și se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 grade la acesta.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

<p>Art.1 - utilizări admise</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; 2. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață vânzare). 3. parcaje la sol și multietajate; 4. stații de întreținere și reparații auto; 5. stații de benzină; 6. comerț, alimentație publică și servicii personale; 7. locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
<p>Art.2 - utilizări admise cu condiționări</p>	<ul style="list-style-type: none"> - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse; - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none"> ➤ birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: <ol style="list-style-type: none"> a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri;





	<ul style="list-style-type: none"> c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații. ➤ activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: <ul style="list-style-type: none"> a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. <ul style="list-style-type: none"> - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament; - în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; - în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
<p>Art.3- utilizări interzise</p>	<ul style="list-style-type: none"> - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; - se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; - se interzice amplasarea locuințelor
<p>Art. 4 – caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p>	<p>A2b - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000,00 mp și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament</p>
<p>Art. 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament</p>	<p>conform prevederilor viitorului P.U.Z.,se propune amplasarea pe aliniamentul Sos. Pantelimon a noilor construcții</p>
<p>Art. 6 – amplasarea clădirilor clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita laterala est la min 5,00m - Construcțiile noi propuse se vor retrage fata de limita posterioara sudica la min 30m



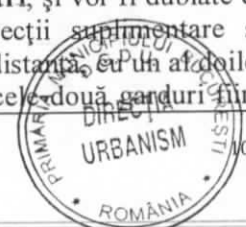


<p>Art. 7 – amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Distanța dintre clădiri va fi de min 15.50 m. - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
<p>Art.8-circulații și accese</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon - Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 7.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. - Se vor asigura trasee separate pentru transporturi agabaritice și grele. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. - Accesele se vor realiza numai din Sos. Pantelimon și Sos. Dudești Pantelimon. - În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
<p>Art.9-staționarea autovehiculelor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism și HCGMB 66/06.04.2006: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 metri.
<p>Art. 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor</p>	<p>Înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea maximă 15.00m (limita superioară a parapetului terasei)</p>
<p>Art.11- aspectul exterior al clădirilor</p>	<ul style="list-style-type: none"> - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.
<p>Art.12- condiții echipare edilitară</p>	<p>12.1 Apa potabilă; orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar București.</p>





	<p>12.2 Canalizare menajeră; racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.</p> <p>12.3 Canalizare pluvială; amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.</p> <p>12.4 Rețele electrice, telefonice și CATV; cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea, și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.</p> <p>12.5 Gaze; toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.</p> <p>12.6 Salubritate: orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.</p>
<p>Art.13- spații libere și spații plantate</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orice parte a incintei vizibila dintr-o circulație publica, va fi astfel amenajata încât sa nu altereze aspectul general al localității. - Se vor prevedea plantații înalte in lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație fata de alte subzone si unități teritoriale de referință. - Se va prevedea o zona verde de protecție fata de zona de locuințe individuala la min 10 m fata de limitele terenului spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,0 mp. - Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. - se va amenaja și întreține o suprafață de spații verzi în procent total de cca 20% din suprafața totală a terenului generator din care 2,64% se va amenaja în compensare, conform protocolului nr.8649 din 09.07.2012 și înregistrat cu nr. 13726/18.07.2012 încheiat între Primăria Sectorului 2- Administrația Domeniului Public și beneficiarul lucrării.
<p>Art.14-împrejmuiri</p>	<ul style="list-style-type: none"> - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind





	<p>plantați arbori și arbuști; - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.</p>
Art.15-posibilități maxime de ocupare a terenului (P.O.T.)	<p>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT propus 35%.</p>
Art.16-posibilități maxime de utilizare a terenului (C.U.T.)	<p>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT propus = 0,3 mp. ADC / mp. teren. C.U.T. MAXIM VOLUMETRIC = 2.</p>

Prezentul PUZ –Extindere centru comercial Pantelimon, din Sos. Vergului nr.18-20A, Sos. Dudești Pantelimon nr.73-75, sector 2 și 3, București, a fost inițiat investitori privați, respectiv de firmele S.C. PCH INVEST S.R.L. și SC PRAHAELAN COMPREST S.R.L.

Întocmit,
Urb. Ruxandra Nedelcu

Data
Mai 2013

Sef proiect:
Urb. Marius Gabureanu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

**P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL**

Având în vedere Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Expunere de motive**:

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54 alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C ALTEREGO CONCEPT S.R.L. în calitate de beneficiar a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 - EXTINDERE CENTRU COMERCIAL” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism Nr. 370/113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal.

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. Nr. 324/2010, H.C.G.M.B. Nr. 241/2011, H.C.G.M.B. Nr. 232/2012);

Indicatori urbanistici reglementați: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. Nr. 324/2010, H.C.G.M.B. Nr. 241/2011, H.C.G.M.B. Nr. 232/2012), amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unităților Teritoriale de Referință: A2b-subzona unităților industriale și de servicii;

La data la care a fost emis Avizul de Oportunitate și Avizul Preliminar, era în vigoare Ordonanța de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care, printre altele, la Art. 16 alin. 1.3, prevedea următoarele: „(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/ local/Consiliului General al Municipiului București, după caz”

În acest sens s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele Instituțiilor avizatoare competente: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului: Adresă Nr. 31.635 / DGDR / 24.04.2013; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de încadrare 428 / 01 / 27.07.2012; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Aviz Nr. 1152986 / 30.05.2013, 4444 /10.06.2013, mai3012; Suport topografic pentru P.U.Z., eliberat de O.C.P.I. - Bucuresti - Nr. 832/ 21.03.2013.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 18/26.06.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POT_{max}=35%; CUT_{volumetric} max=2%mc/mp teren, CUT_{max}=0,3mpADC/mp teren; H_{max}=15m.

CIRCULAȚII, ACESE: Conform planului de Reglementări - Circulații, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice, avizate de Comisia Tehnică de Circulații-P.M.B. cu Aviz Nr. 1152986/30.05.2013, 4444 /10.06.2013, mai3012. La nivel de autorizație de construire, parcare 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 H.C.G.M.B. 66/2006. Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile O.M. Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR.136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit.C din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

În scopul de mai sus, prezentăm spre dezbateră alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR GENERAL,
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

**P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3
EXTINDERE CENTRU COMERCIAL**

Având în vedere Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezenta **Raport de Specialitate**.

În conformitate cu prevederile Art. 32 coroborat cu Art. 50 și Art. 54 alin. (1) Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, S.C ALTEREGO CONCEPT S.R.L. în calitate de beneficiar a transmis Primăriei Municipiului București, documentația de urbanism „P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 - EXTINDERE CENTRU COMERCIAL” în vederea avizării/aprobării.

La documentația de urbanism s-a prezentat Certificatul de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București și Certificatul de Urbanism Nr. 370/113226 din 08.04.2013, emis de Primăria Municipiului București, prin care se precizează faptul că, este necesar elaborarea unei documentații de urbanism Plan urbanistic zonal.

PREVEDERI P.U.G. / P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. Nr. 324/2010, H.C.G.M.B. Nr. 241/2011, H.C.G.M.B. Nr. 232/2012);

Indicatori urbanistici reglementați: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. Nr. 324/2010, H.C.G.M.B. Nr. 241/2011, H.C.G.M.B. Nr. 232/2012), amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unităților Teritoriale de Referință: A2b-subzona unităților industriale și de servicii;

La data la care a fost emis Avizul de Oportunitate și Avizul Preliminar, era în vigoare Ordonanța de Urgență nr. 7/2011 care a modificat și completat Legea Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care, printre altele, la Art. 16 alin. 1.3, prevedea următoarele: „(1³) Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care înglobează și corelează punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente și nu se supune deliberării consiliului județean/ local/Consiliului General al Municipiului București, după caz”

În acest sens s-au solicitat și prezentat în completarea documentației de urbanism avizele Instituțiilor avizatoare competente: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului: Adresă Nr. 31.635 / DGDR / 24.04.2013; Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București: Decizia Etapei de încadrare 428 / 01 / 27.07.2012; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr. 1101380 / 31.08.2012; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Aviz Nr. 1152986 / 30.05.2013, 4444 /10.06.2013, mai3012; Suport topografic pentru P.U.Z., eliberat de O.C.P.I. - Bucuresti - Nr. 832/ 21.03.2013.

Având în vedere faptul că s-au respectat prevederile legale în vigoare și faptul că Avizele sus menționate au fost favorabile, și au avizat documentația de urbanism „P.U.Z. - ȘOS. VERGULUI, NR. 18-20A / DUDEȘTI - PANTELIMON, NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL”, a fost emis Avizul Arhitectului Șef Nr. 18/26.06.2013, prin care s-au avizat următoarele reglementări urbanistice:

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POT_{max}=35%; CUT_{volumetric} max=2%mc/mp teren, CUT_{max}=0,3mpADC/mp teren; H_{max}=15m.

CIRCULAȚII, ACCESE: Conform planului de Reglementări - Circulații, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice, avizate de Comisia Tehnică de Circulații-P.M.B. cu Aviz Nr. 1152986/30.05.2013, 4444 /10.06.2013, mai3012. La nivel de autorizație de construire, parcare 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 H.C.G.M.B. 66/2006. Dezbaterea publică s-a efectuat în conformitate cu prevederile O.M. Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism și a H.C.G.M.B. NR.136/ 2012.

Față de cele prezentate mai sus, Planul Urbanistic Zonal, având avizele și acordurile solicitate conform prevederilor legale în vigoare, se supune dezbaterii Consiliului General al Municipiului București, în conformitate cu prevederile Art. 45 - alin. 2. lit. e, Art. 36 - alin. 2-lit. C și Art. 36- alin. 5 - lit.C din Legea Administrației Publice Locale Nr. 215/ 2001, republicată.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



**COMISIA DE URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI**

etaj: 4, cam. 3

tel.: 305 55 00 int. 1403, 1404



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT NR. 45 /2013

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Șos. Vergului nr. 18-20A / Dudești - Pantelimon nr. 73 - 75, sector 2 și 3, extindere Centru Comercial

În conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului, întrunită în ședința din data 17.10.2013, a analizat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Șos. Vergului nr. 18-20A / Dudești - Pantelimon nr. 73 -75, sector 2 și 3, extindere Centru Comercial.

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea proiectului de hotărâre:

Favorabil

Nefavorabil

Amânat, cu următoarele amendamente/mențiuni:

Z

PREȘEDINTE,
Popescu Manuela Violeta

SECRETAR,
Drăghici Aurelia-Grațiana



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *370* /1132226 din *08.04.2013*

În scopul: **EXTINDEREA CENTRULUI COMERCIAL
„CORA-PANTELIMON”**

Ca urmare a cererii adresate de **SC „TFM” SA, SC „PCH INVEST” SRL si
SC „PRAHAELAN COMPREST” SRL**

cu domiciliul/ sediul în municipiul București, Sectorul 6, cod poștal, Str. Iuliu Maniu, nr.7,
bl. Cprp A, sc.-, et. 3, ap.-, telefon/fax, mail., înregistrata la nr. 1132226 din 24.01.2013,
Pentru imobilul - teren si construcții - situat în municipiul București, Sectorul 2/3, cod poștal
....., **Sos. Vergului nr.18-20A / Dudești - Pantelimon, nr.73-75**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau
identificat prin planuri topografice sc.1/2000 si 1/500 anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr./....., faza PUG, aprobată cu
Hotărârea Consiliului General nr.269 /2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, compus din teren în suprafață de 192.000,00 mp și construcții, (desființate în baza
Autorizației de desființare nr.975/47”V” din 22.11.2011, emisă de Primăria Sectorului 2), situat în
Sos. Vergului nr.18-20A / Dudești - Pantelimon, nr.73-75, este proprietatea societăților solicitante
în baza actelor anexate..

Imobilul este situat în intravilanul municipiului București, pe sectoarele 2 și 3.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Situație existentă:- teren și construcții, cu funcțiune comercială;

Situație propusă: - extindere Centru comercial „Cora -Pantelimon”;; autorizat cu AC nr.9V /
31.01.2001 si AC nr.101 / 10.12.2002

- amenajare incintă;

Imobilul este situat în zona fiscală „C”.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform PUG al Municipiului București, aprobat, cu HCGMB nr.269 / 2000, amplasamentul
imobilului este inclus în subzona unităților industriale și de servicii – A2b.

Beneficiarii solicită extinderea Centrului comercial „Cora – Pantelimon”, care în conformitate
cu reglementările PUG și art. 47, alin (3) din Legea 350 / 2001 este posibil numai în baza unui
PUZ aprobat.

* *Legea 350 / 2001, Art.47, alin. (3), Elaborarea planurilor urbanistice zonale este obligatorie pentru... lit.d.). zonele destinate hipermagazinelor și / sau parcurilor comerciale;*

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în vederea obținerii:

• **Întocmire și aprobare PUZ;**

NOTĂ: Pentru imobil a fost emis Certificatul de urbanism nr. 109 / 970891 din 03.02.2011, de Primăria Municipiului Bucuresti. Avizele obținute în baza acestui certificat rămân valabile, dacă emitenții nu specifică altfel.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii, nr.1, cod poștal 060 841, sector 6.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); certificat DITL cu valoare de impunere; fotografii;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 DTAC DTAD DTOE
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura – copie- ():
- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | termică |
| | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) avize și acorduri privind: securitatea la incendiu; protecția civilă; sănătatea populației;
 Autoritatea Aeronautică Civilă; Acordul vecinilor de la calcane (funcție de expertiza tehnică);
 Acordul proprietarilor vecini, dacă raza de influență a excavației depășește limitele proprietății;

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Primăria Sectorului 1; ADP Sector 1; PMB- avizul comisiei de circulație; MCPN; ISC;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Expertiză tehnică întocmită de expert abilitat MTCT; Verificarea proiectului de vericatori abilitați MTCT; Calcul de transfer termic - “G”;

e) punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada privind achitarea următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 18 luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA



ARHITECT ȘEF,
GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu: arh. D. OLTEANU
Întocmit: arh. E. VLASE

Achitat taxa de: 1916,00 lei, conform Chitanței, Seria A07, nr.66001 din 24.01.2013.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data 08.04.2013

**INVENTAR TERENURI CE INTRA IN ARIA DE INTERVENTIE DIN SOSEAU A VERGULUI NR 18-20/
SOSEAU A DUDESTI-PANTELIMON NR.73-75 SECTOR 2 SI 3**

Nr.crt.	NR. CADASTRALE				PROPRIETARI	Supraf. Conform Extras de Carte Funciara - mp
1	208980				SC PCH INVEST SRL	88.804,01
2	1662	3	9	1	SC PCH INVEST SRL	12.413,29
3	1662	3	9	2	SC PCH INVEST SRL	24.178,34
4	1662	3	9	4	SC PCH INVEST SRL	17.625,41
5	5550	1			SC PCH INVEST SRL	3.721,88
6	5550	2			SC PCH INVEST SRL	22.344,02
7	228699				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	138,78
8	204008				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.025,00
9	218421				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.614,37
10	218422				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	4.008,89
11	218423				SC PRAHAELAN COMPREST SRL	2.009,02
12	205637				SC PCH INVEST SRL	3.156,00
13	210332				SC PCH INVEST SRL	5.337,00
TOTAL SUPRAFATA TEREN						190.376,01

LEGENDA

-  LIMITA P.U.Z.
-  LIMITA TERENURI CADASTRU
-  LIMITA SECTOR 2 SI 3
-  CONSTRUCTII EXISTENTE SI MENTINUTE
-  EDIFICABILE PROPUSE
-  TRASEU TELECONDOLA
-  ACCESE AUTO EXISTENTE
-  ACCESE AUTO PROPUSE



SUPRAFATA TEREN CF. EXTRASE CF = 190.376,01 MP

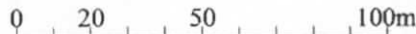
**SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA = 63.691,63 MP
POT PROPUS = 35 %**

**SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA = 63.691,63 MP
CUT VOLUMETRIC PROPUS = 2,00
CUT MP ADC/MP TEREN = 0,3**

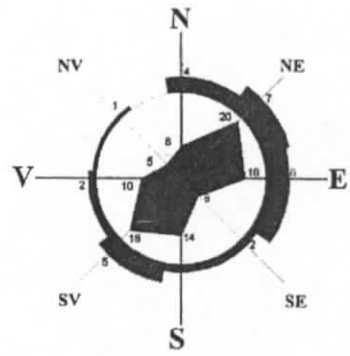
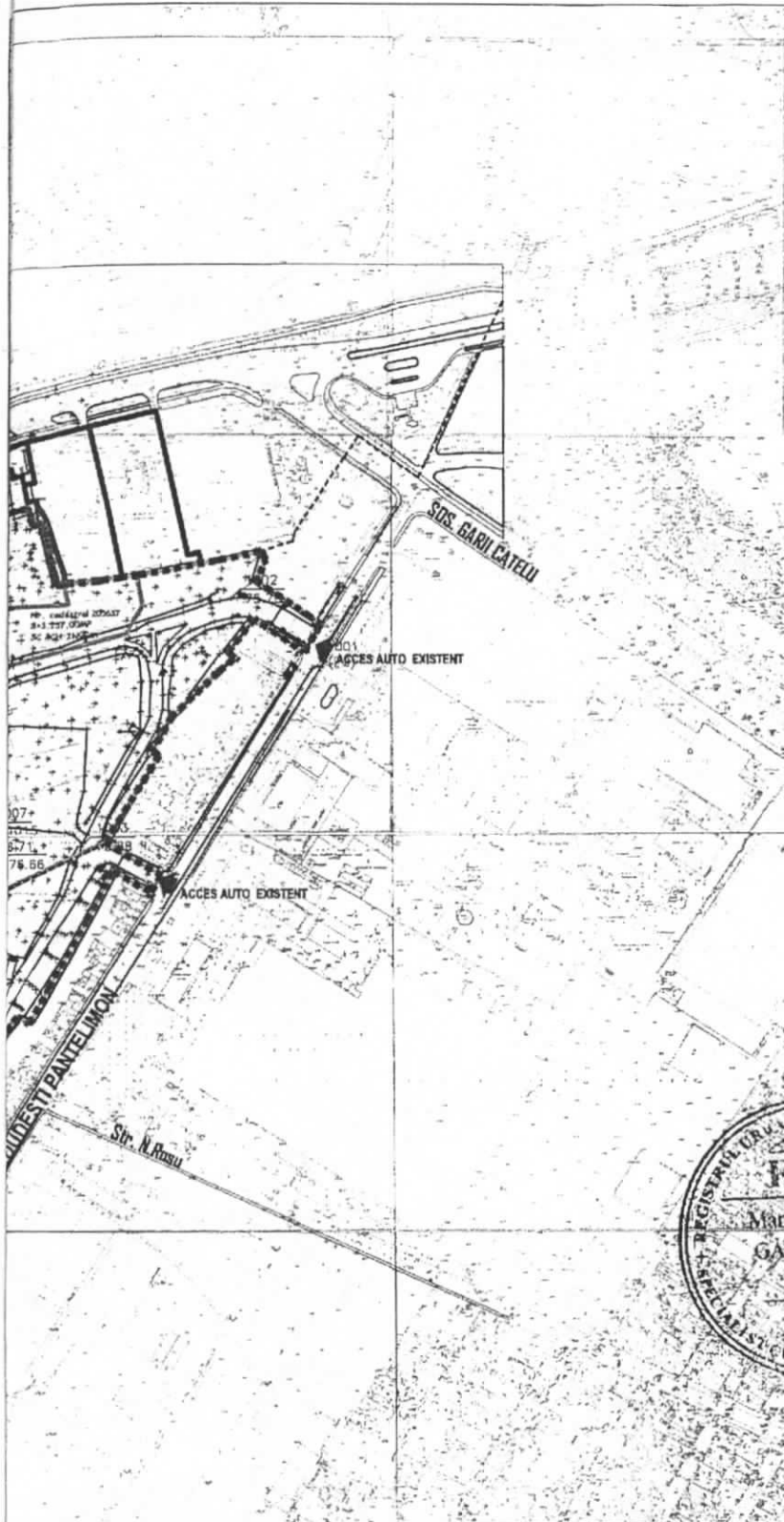
REGIM DE INALTIME = PARTER INALT

SCARA 1:2 000

1cm pe plan = 20m pe teren



REVIZIA	DATA REVIZIE	DESCRIERE MODIFICARE	SEMNTURA						
VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	Nume proiect: Extindere centru comercial Cora Pantelimon Desfiintare constructii existente Adresa: Sos. Vergului nr.18-20, Sos. Duesti Pantelimon nr.73-75, Sector 2 si 3, Municipiul Bucuresti NUME LIVRABIL: Aprobare P.U.Z.	COD PROIECT: AEC2009121 PROIECT NR.: 34 COD LIVRABIL: 8136				
	S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. J40/9205/06.06.2006, CIF/RO18737294 www.alterego-concept.ro			BENEFICIAR: S.C. PRAHAELAN COMPREST S.R.L. S.C. PCH INVEST S.R.L.	FAZA: CU				
SEF PROIECT	urb. Marius Gabureanu	SEMNTURA	SCARA: 1: 2 000	NUME PLANS A: Plan de situatie-propunere	PLANS A NR.: U02				
CONCEPT	SC ALTER EGO CONCEPT SRL		DATA: 22 Jan, 2013						
PROIECTAT	urb. Ruxandra Nedelcu urb. Alexandru Stanciu urb. Roxana Rusu								
VERIFICARE INTERNA	urb. Radu Vanitrache								
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANS A	
CCP	BUC	CU	AEC	URBU	0 2D	WG	00	Plan de situatie -propunere	



LEGENDA

- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA TERENURI CADASTRU
- LIMITA SECTOR 2 SI 3
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACESE AUTO EXISTENTE



SCARA 1:5 000

1cm pe plan = 50m pe teren



DATA	DATA REVIZIE	DESCRIERE MODIFICARE	SEMNATURA

PROIECTANT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	NUME proiect:	COD PROIECT:				
	S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. J40/9205/06.06.2006, CIF RO18737294 www.alterego-concept.ro			Extindere centru comercial Cora Pantelimon Desfiintare constructii existente	AEC2009121				
	urb. Marius Gabureanu SC ALTER EGO CONCEPT SRL			Adresa: Sos. Vergului nr.18-20, Sos. Dudesti Pantelimon nr.73-75, Sector 2 si 3, Municipiul Bucuresti	PROIECT NR.: 34				
urb. Ruxandra Nedelcu urb. Alexandru Stanciu urb. Roxana Rusu			DATA: 22 Jan, 2013	NUME LIVRABIL: Aprobare P.U.Z.	COD LIVRABIL: 8136				
urb. Radu Vamtarache			SCARA: 1: 5 000	BENEFICIAR: S.C. PRAHAELAN COMPRES S.R.L. S.C. PCH INVEST S.R.L.	FAZA: CU				
urb. Radu Vamtarache			DATA: 22 Jan, 2013	NUME PLANSA: Plan incadrare in zona	PLANSA NR.: U01				
NATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANSA	
CP	BUC	CU	AEC	URBU	01	DWG	00	Plan incadrare	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 109... / 970891 din 03.02.2011

În scopul: * **DEȘFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....**
* **EXTINDEREA CENTRULUI COMERCIAL „CORĂ-PANTELIMON”**

Ca urmare a cererii adresate de SC „TFM” SA, SC „PCH INVEST” SRL și
SC „PRAHAELAN COMPREST” SRL

cu domiciliul/ sediul în municipiul București, Sectorul 6, cod poștal, Str. Iuliu Maniu, nr.7,
bl. Cprp A, sc.-, et. 3, ap.-, telefon/fax, mail., înregistrată la nr. 970891 din 18.01.2011,

Pentru imobilul - teren și construcții - situat în municipiul București, Sectorul 2/3, cod poștal
....., Sos. Vergului nr.18-20A / Dudești - Pantelimon, nr.73-75, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau
identificat prin planuri topografice sc.1/2000 și 1/500 anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr./...., faza PUG, aprobată cu
Hotărârea Consiliului General nr.269 /2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991
privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul, compus din teren în suprafață de 192.000,00 mp și construcții, situat în Sos.
Vergului nr.18-20A / Dudești - Pantelimon, nr.73-75, este proprietatea societăților solicitante în
baza actelor anexate..

Imobilul este situat în intravilanul municipiului București, pe sectoarele 2 și 3.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Situație existentă:- teren și construcții, cu funcțiune comercială;

Situație propusă: - desființarea construcțiilor existente, hale servicii (nordul proprietății),

- extindere Centru comercial „Cora -Pantelimon”;; autorizat cu AC nr.9V / 31.01.2001 și AC nr.101 / 10.12.2002

- amenajare incintă;

Imobilul este situat în zona fiscală „C”.

3. REGIMUL TEHNIC :

Conform PUG al Municipiului București, aprobat, cu HCGMB nr.269 / 2000, amplasamentul
imobilului este inclus în subzona unităților industriale și de servicii – A2b.

În baza unei documentații tehnice, întocmită în conformitate cu normele, normativele și
legislația în vigoare, cu avizul Muzeului Municipiului București, se permite: - desființarea
construcțiilor existente, hale servicii (nordul proprietății), în vederea eliberării amplasamentului
pentru noi investiții;

Beneficiarii solicită extinderea Centrului comercial, care în conformitate cu reglementările PUG este posibil numai în baza unui PUZ aprobat.

Dacă în timpul săpăturilor se vor descoperi vestigii arheologice, se va anunța MCPN în vederea protejării, recuperării, respectiv punerii în valoare a acestora.

Organizarea de șantier se va soluționa în incintă. Se vor lua măsuri de protecție a terenului, fără afectarea domeniului public sau a proprietăților învecinate.

Proiectul va fi întocmit de proiectant autorizat, cu înregistrare la Ordinul Arhitecților din România, conform legislației în vigoare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în vederea obținerii:

- Intocmire PUZ;
- Autorizație de desființare;

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului București, Aleea Lacul Morii, nr.1, cod poștal 060 841, sector 6.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFİNȚARE

va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism** (copie);
- b) **dovada titlului asupra imobilului**, teren și/sau construcții, sau, după caz, **extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi**, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); **certificat DITL cu valoare de impunere**; **fotografii**;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 DTAC DTAD DTOE
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura – copie - (pentru debransare):
 alimentare cu apă **gaze naturale** Alte avize/acorduri:
 canalizare **telefonizare** alimentare cu energie
 alimentare cu energie electrică **salubritate termică**
 transport urban

- d.2) avize și acorduri privind: securitatea la incendiu; protecția civilă; sănătatea populației; Acordul vecinilor de la calcan (funcție de expertiza tehnică);
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): **Primăria Sectorului 2 / 3**; ADP Sector 3; PMB- avizul comisiei de circulație; **Muzeul Municipiului București**; ISC - ITCBI;
d.4) studii de specialitate (1 ex. original): Expertiză tehnică întocmită de expert abilitat MLPAT; Verificarea proiectului de verficatori abilitați MTCT; Calcul de transfer termic;
e) **punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului** (copie);
f) **dovada privind achitarea următoarelor taxe** (copie):
* **Taxă de autorizație de desființare** (0,1% din valoarea impozabilă)

VALABIL 12 LUNI

PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU

SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA



ARHITECT ȘEF,
GHEORGHE PĂTRAȘCU

Șef serviciu: arh. D. OLTEANU
Întocmit: arh. E. VLASE

Achitat taxa de: 1922,00 lei, conform Chitanțelor Seria A07, nr.19551 din 08.01.2011 și nr.20011 din 25.01.2011.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data 03.01.2011



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

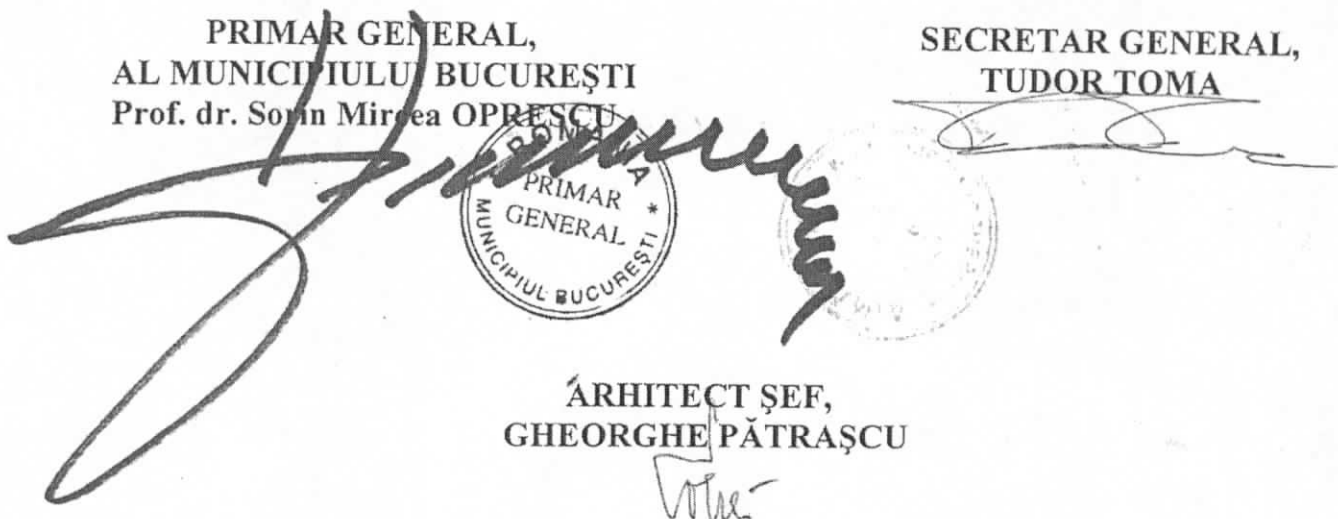
**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de 03.02.2012 până la data de 02.02.2013

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**
Prof. dr. Sorin Mircea OPREȘCU

**SECRETAR GENERAL,
TUDOR TOMA**

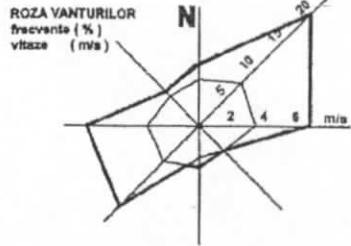
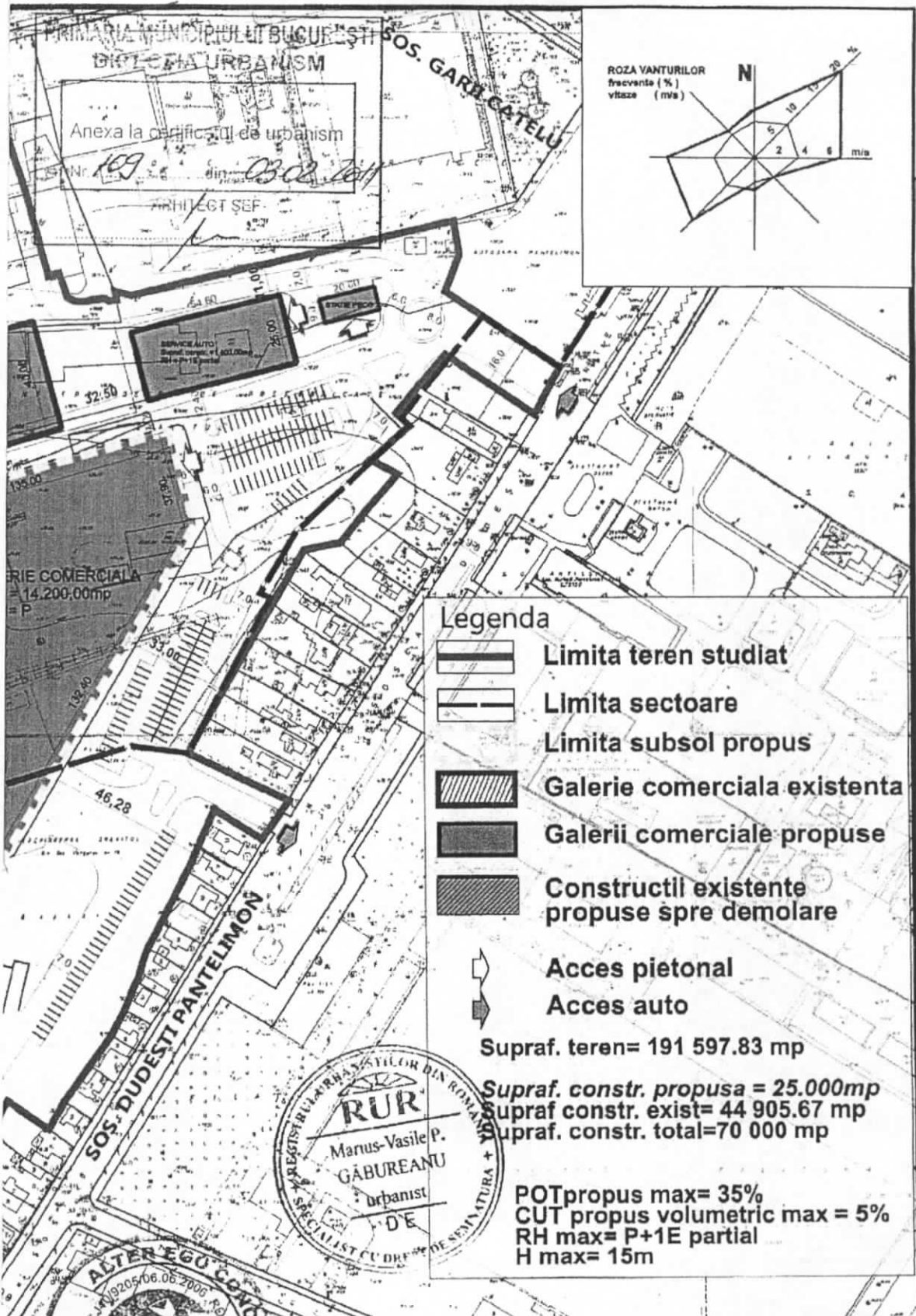


The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is large and stylized, overlapping the Mayor's name. The signature on the right is smaller and more fluid, overlapping the General Secretary's name. Below the Mayor's signature is a circular official seal with the text "PRIMAR GENERAL MUNICIPIUL BUCUREȘTI". To the right of the Mayor's signature is another circular seal, partially obscured, with the text "SECRETAR GENERAL".

**ARHITECT ȘEF,
GHEORGHE PĂTRAȘCU**

Data prelungirii valabilității: 13.01.2012

Achitat taxa de 580,00 lei, conform Chitanței Seria A07, nr.42564 din 11.01.2012
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.



Legenda

-  Limita teren studiat
-  Limita sectoare
-  Limita subsol propus
-  Galerie comerciala existenta
-  Galerii comerciale propuse
-  Constructii existente propuse spre demolare
-  Acces pietonal
-  Acces auto

Supraf. teren= 191 597.83 mp
 Supraf. constr. propusa = 25.000mp
 Supraf. constr. exist= 44 905.67 mp
 Supraf. constr. total=70 000 mp

POT propus max= 35%
 CUT propus volumetric max = 5%
 RH max= P+1E partial
 H max= 15m

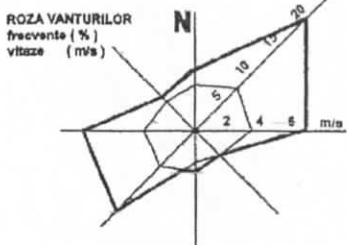
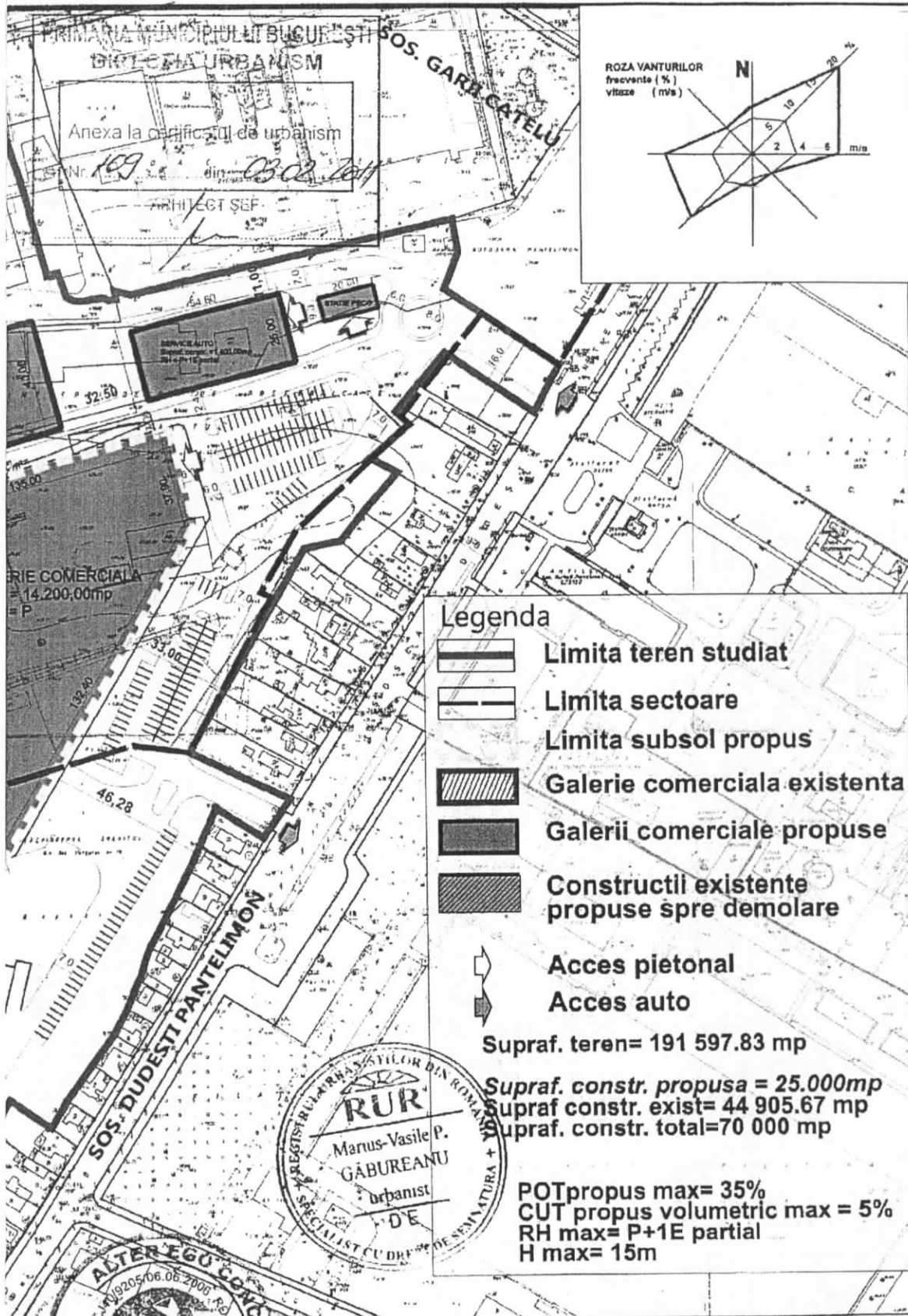


PROIECTAN DE SPECIALITATE:
 S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.
 40/9205/06.06.2006 CIF: RO18737294
 www.alterego-concept.ro

Sef Proiectant: Urb. Marius Gabureanu
 Proiectat: Urb. Marius Gabureanu
 Desantat: Urb. Marius Gabureanu

BENEFICIAR:	Project nr.:
S.C. TFM S.R.L., S.C.PCH INVEST S.R.L	Nr. 34/2009
Data:	PROIECT:
ianurie 2011	EXTINDERE CENTRU COMERCIAL - CORA PANTELIMON, CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE
Scara:	Faza
1/2000	C.U.
DENUMIREA PLANSEI:	Plansa
Plan de situatie propus	U2





Legenda

- Limita teren studiat
- Limita sectoare
- Limita subsol propus
- Galerie comerciala existenta
- Galerii comerciale propuse
- Constructii existente propuse spre demolare
- Acces pietonal
- Acces auto

Supraf. teren= 191 597.83 mp
 Supraf. constr. propusa = 25.000mp
 Supraf constr. exist= 44 905.67 mp
 Supraf. constr. total=70 000 mp

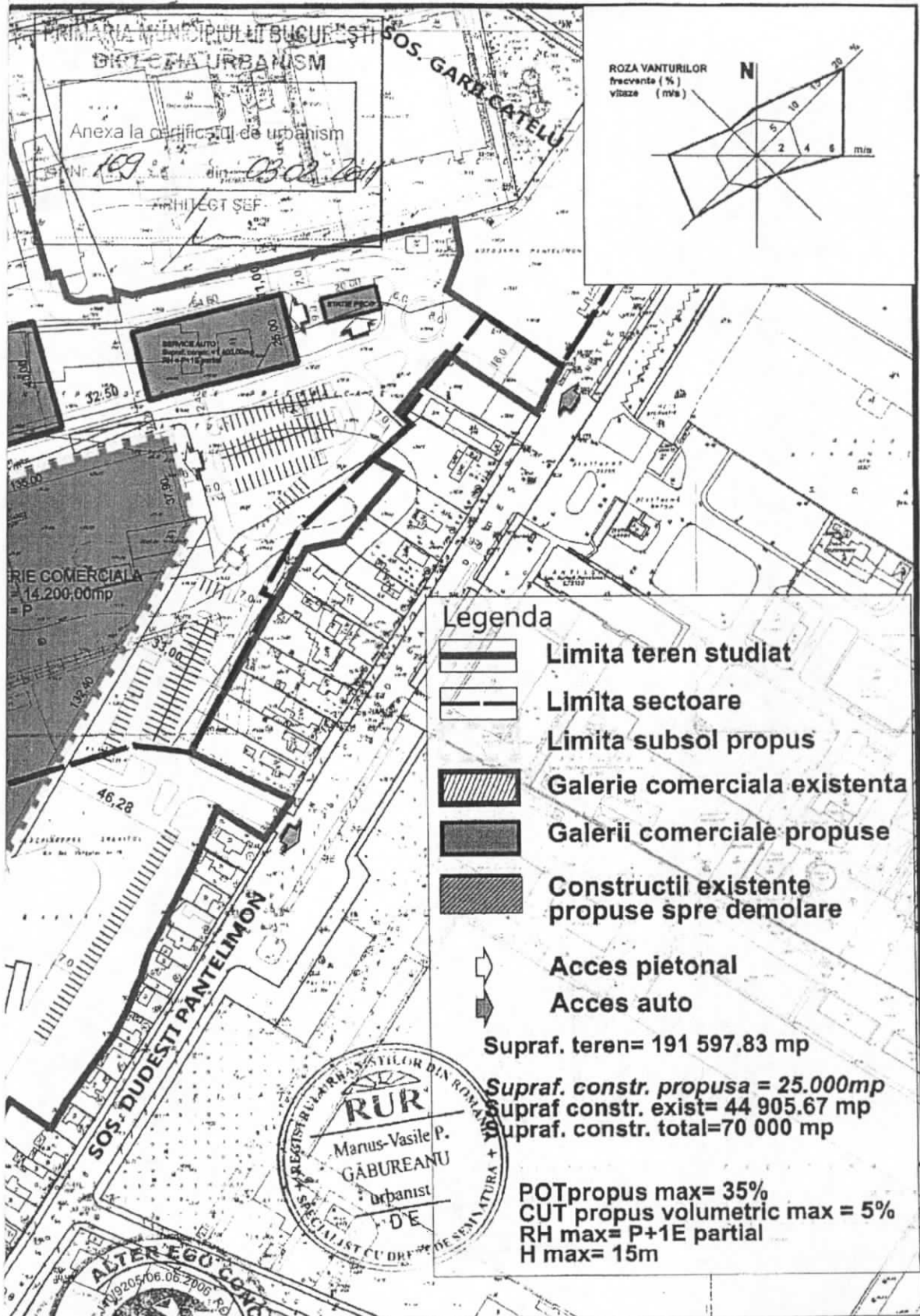
POTpropus max= 35%
 CUT propus volumetric max = 5%
 RH max= P+1E partial
 H max= 15m



PROIECTANT SI SPECIALITATE:
ALTER EGO CONCEPT S.R.L.
 40/9206/06.06.2006 CIF: RO18737294
 www.alterego-concept.ro
 Sef Proiectant: Urb. Marius Gabureanu
 Proiectat: Urb. Marius Gabureanu
 Desentat: Urb. Marius Gabureanu

BENEFICIAR:	S.C. TFM S.R.L., S.C.PCH INVEST S.R.L	Proiect nr.:	Nr. 34/2009
Data:	PROIECT:	Faza	C.U.
Januarie 2011	EXTINDERE CENTRU COMERCIAL - CORA PANTELIMON, CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE		
Scara:	DENUMIREA PLANSEI:	Plansa	U2
1/2000	Plan de situatie propus		





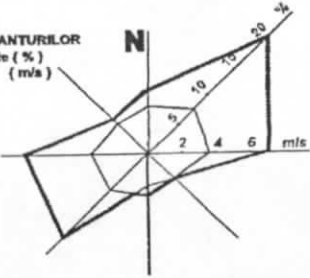
PROIECTANȚI SPECIALITATE:
S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.
 40/9205/06.06.2006 CIF: RO18737294
 www.alterego-concept.ro
 Sef Proiectant: **Urb. Marius Gabureanu**
 Proiectat: **Urb. Marius Gabureanu**
 Desentat: **Urb. Marius Gabureanu**

BENEFICIAR:		Proiect nr.:
S.C. TFM S.R.L., S.C.PCH INVEST S.R.L		Nr. 34/2009
Data:	PROIECT:	Faza
ianuarie 2011	EXTINDERE CENTRU COMERCIAL - CORA PANTELIMON, CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE	C.U.
Scara:	DENUMIREA PLANSEI:	Plansa
1/2000	Plan de situatie propus	U2



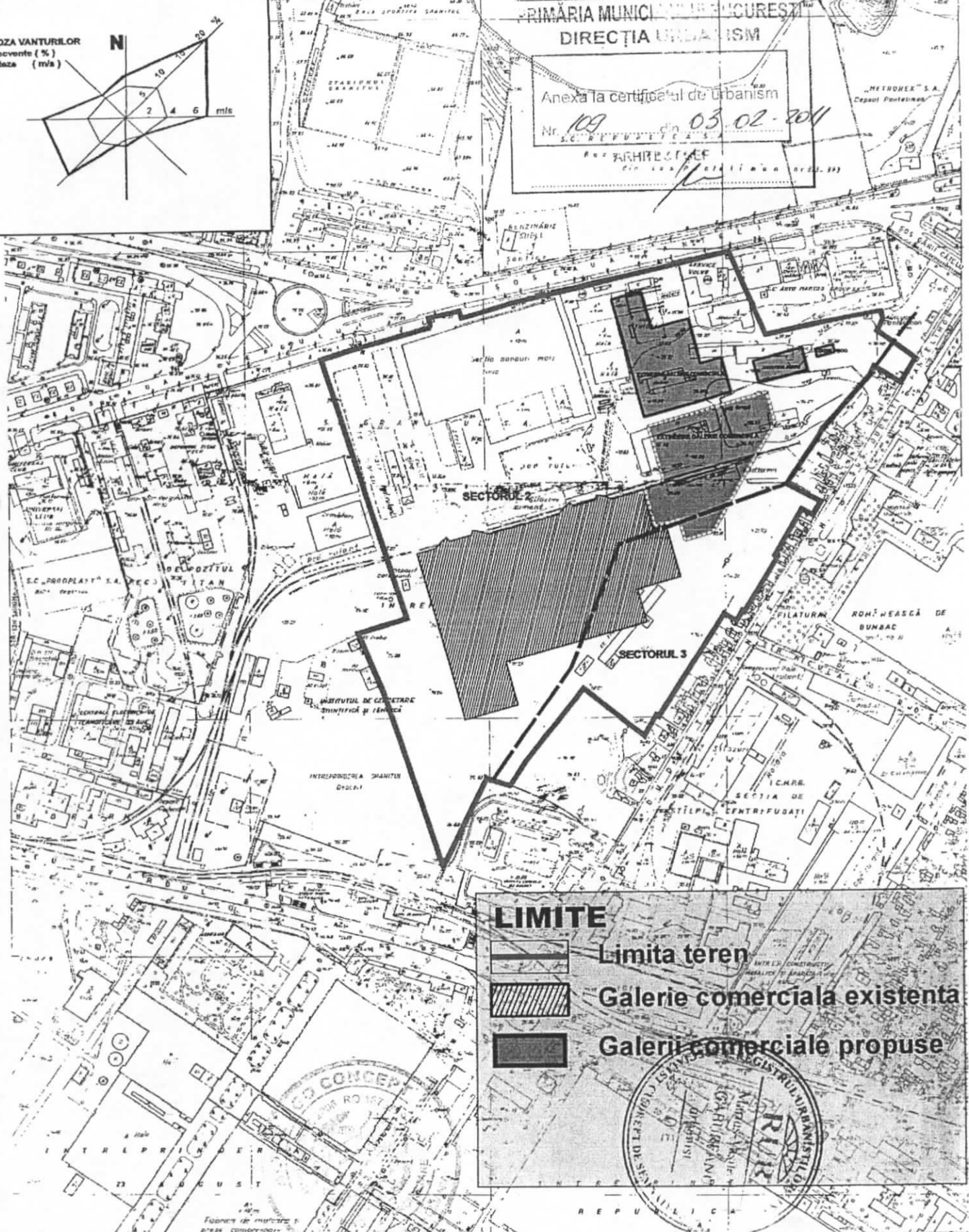
ROZA VANTURILOR
frecvente (%)
viteză (m/s)

N



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBAŢISM

Anexa la certificatul de Urbanism
Nr. 109 din 03.02.2011
S.C. REFLECT S.A.



LIMITE

-  Limita teren
-  Galerie comerciala existenta
-  Galerie comerciale propuse



PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. J40/9205/06.06.2006 CIF: RO18737294 www.alterego-concept.ro		BENEFICIAR: S.C. TFM S.R.L., S.C.PGH INVEST S.R.L.	Proiect nr. Nr. 34/2009
Sef Proiect:	Urb. Marius Gabureanu	Data:	PROIECT: EXTINDERE CENTRU COMERCIAL - CORA PANTELIMON, CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE, ORGANIZARE DE SANTIER, AMENAJARI EXTERIOARE
Proiectat:	Urb. Marius Gabureanu	ianuarie 2011	Faza C.U.
		Scara:	DENI IMIREFA PI ANSEI- Plansa



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

APROBAT,
PRIMAR GENERAL,
Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 39 / 12 . 12 2011

ca urmare a reluării procedurii Conform Legii 350/2001, actualizată până la această dată și a prelungirii Certificatului de urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București

Având în vedere solicitarea S.C. TFM S.R.L., S.C. PCH INVEST S.R.L. și S.C. PRAHAELAN COMPRES S.R.L. în calitate de beneficiar, S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. - R.U.R. MARIUS GABUREANU (DE), în calitate de elaborator, Certificatul de urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011-prelungit, emis de Primăria Municipiului București, Avizul De Urbanism nr. 48/21.07.2011, se emite prezentul aviz de oportunitate în vederea elaborării documentației:

PUZ - ȘOS. VERGULUI NR. 18-20A - DUDEȘTI PANTELIMON NR. 73 -75, SECTOR 2 ȘI 3 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL CORA PANTELIMON

TERENUL CE FACE OBIECTUL ELABORĂRII P.U.Z.: Imobil compus din teren și construcții în suprafață de 192.000 mp, proprietate a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București.

PREVEDERI P.U.G./ P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/2011, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință:

A2b- subzona unităților industriale și de servicii: POT max=80%; CUT max = 15(volumetric) mc/mp teren; Hmax=20m;

ELEMENTELE PRINCIPALE ALE DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE:

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax =35%; CUTvolumetricmax = 5%, (CUTmax = 0,3); Hmax. = 15 m;

CONDIȚIONĂRI DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORAREA P.U.Z. CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

1.TERENUL CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.:

- Zona analizată prin PUZ se află în partea de est a municipiului București, în sectoarele 2 și 3, având la nord șos. Vergului și șos. Pantelimon, iar la sud-est șos. Dudești Pantelimon
- Reglementarea funcțională și a densității de ocupare se limitează la parcela proprietate a inițiatorului pentru care s-a obținut și prezentat Certificatul de urbanism.
- Planul de reglementări urbanistice și de regim juridic al terenurilor vor avea la bază în mod obligatoriu suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970 actualizat și vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, care va fi anexat la documentația de urbanism.

2.CATEGORIA/ CATEGORIILE FUNCȚIONALĂ/ FUNCȚIONALE A/ ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVICIULI:

- Reglementarea generală a funcțiilor: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;
- Retragerile față de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel încât să fie asigurat vecinilor confortul urban și un potențial echivalent de dezvoltare.
- Bilanțul teritorial va cuprinde datele referitoare la existent, propus și efect, în UM și %, pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor. Bilanțul Teritorial și Indicatorii urbanistici (existent/ propus) vor fi corelați cu Memoriul de Urbanism și Regulamentul de Urbanism, aferente planșei de Reglementări.
- Reglementarea spațiilor verzi, va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- Reprezentarea regimului juridic al terenurilor prin indicarea pe planșa de Regim juridic a suprafețelor exacte conform Extraselor de Carte Funciară.



3. REGLEMENTARI OBLIGATORII SI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

- Reglementarea urbanistică a terenului, va respecta prevederile art. 10 al O.U.G. nr. 7/2011 publicată în Monitorul Oficial cu nr. 111/ 11.02 2011 și ale art. 32 al Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.
- Se va preciza accesibilitatea la mijloacele de transport în comun.
- Indicatorii urbanistici vor respecta prevederile art 46 (7) din Legea nr.350/2001 cu modif. și completările ulterioare;
- Hmax. se va exprima în metri și număr de niveluri;
- Dotări publice complementare - funcțiunilor propuse.

4. REGLEMNTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

- Reglementarea circulațiilor carosabile și pietonale, a parcajelor și a profilelor transversale ale 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

AVIZE/ ACORDURI SOLICITATE PRELIMINAR ÎNTOCMIRII P.U.Z., CARE ÎȘI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA ȘI PE PARCURSUL AVIZĂRII ȘI APROBĂRII, CU CONDIȚIA NEMODIFICĂRII PARAMETRILOR RELEVANȚI:

NOTĂ: Înainte de transmiterea pe circuitul tehnic de avizare și aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul 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.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din P.M.B. Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare și aprobare a P.U.Z.

Decizia privind aprobarea PUZ aparține C.G.M.B. conform competenței stabilite prin lege.

**ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU**



p.Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Cosmin Metescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZ PRELIMINAR Nr. 05101.02.2013

PUZ – ȘOS. VERGULUI NR. 18-20A – DUDEȘTI PANTELIMON NR. 73-75, SECTOR 2 ȘI 3 EXTINDERE CENTRU COMERCIAL

INIȚIATOR: S.C. TFM S.R.L., S.C. PCH INVEST S.R.L. și S.C. PRAHAELAN COMPREST S.R.L.;

ELABORATOR: S S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L., R.U.R. MARIUS GABUREANU;

SOLICITĂRILE înregistrate la C.I.D.R.C. - PMB cu Nr. 1132224;

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: Imobil compus din teren și construcții în suprafață de 190 376,01 mp (conform Extraselor de Carte Funciară), proprietate a persoanelor juridice, 192.000 mp conform Certificatului de Urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011, emis de Primăria Municipiului București.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată și reglementată prin PUZ se află în partea de est a municipiului București, în sectoarele 2 și 3, având la nord Șos. Vergului și Șos. Pantelimon, iar la sud-est șos. Dudești Pantelimon.

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U. - P.U.G Municipiul București., aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011 și H.C.G.M.B. nr. 232/2013, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință:

A2b-subzona unităților industriale și de servicii: POT max=80%; CUT max = 15(volumetric) mc/mp teren; Hmax=20m;

Indicatori urbanistici reglementați: M3: POT max=60%; CUT max = 2,5 mp. ADC/mp. teren; RHmax=P+4E;

În conformitate cu solicitările Certificatului de urbanism Nr. 109/ 970891 din 03.02.2011 - prelungit, emis de Primăria Municipiului București, ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 39 / 12.12. 2012 emis de Primăria Municipiului București,

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFIGURATIA EDIFICABILULUI CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI

Funcțiuni propuse: Extindere Centru Comercial CORA - PANTELIMON;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax=35%;CUTvolumetricmax=2%mc/mp teren, (CUTmax=0,3mpADC/mp teren); Hmax=15m.

Indicatorii finali se vor preciza în varianta definitivă a PUZ și RLU.

CIRCULAȚII, ACCESE: parcare 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.

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B., Avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I., alte avize conform legislației în vigoare.

În conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B: Extras de Carte Funciară la zi pentru imobilul ce a generat P.U.Z.; Declarație Notarială din care să rezulte ca proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarul studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B., și că acesta își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora.

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

NOTĂ: - Înainte de Emiterea Avizului Arhitectului Șef și transmiterea pe circuitul tehnic aprobare a documentației de urbanism, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au obligația să îndeplinească condițiile impuse de prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 136/2012 prin care s-a aprobat Regulamentul 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.

- În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 7/02.02.2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prezentul aviz reprezintă Aviz preliminar și poate fi folosit numai pentru obținerea acordurilor și avizelor instituțiilor avizatoare competente.


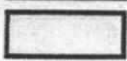





Avizul Arhitectului Șef se va emite după obținerea și prezentarea tuturor avizelor solicitate prin prezentul aviz preliminar pentru varianta definitivă a PUZ și RLU care va îngloba și corela punctele de vedere ale instituțiilor avizatoare competente.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRAȘCU









p.Șef Serviciu,
Urb. Cosmin Metescu





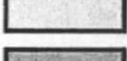





-  SPATIU VERDE DE ACIANIAMENT EXISTENT
-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC
-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC PROPUSE
-  ZONE VERZI DE PROTECTIE AMENAJATE PEISAGISTIC
-  DALE INIERBATE
-  ARBORI EXISTENTI
-  ARBORI PROPUSI: ARBORI TALIE MEDIE (10-20M)

ACCESE

-  ACCESE AUTO EXISTENTE
-  ACCESE AUTO PROPUSE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI EXISTENTE
-  ACCESE SECUNDARE EXISTENTE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI PROPUSE
-  ACCESE SECUNDARE PROPUSE



FUNCTIUNI

-  GALERII COMERCIALE EXISTENTE
-  GALERII COMERCIALE PROPUSE
-  LOCUINTE INDIVIDUALE
-  LOCUINTE COLECTIVE
-  LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
-  ZONA INDUSTRIALA IN CURS DE DEZAFECTARE
-  ZONA BAZA SPORTIVA SI DE AGREMENT
-  ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT



ELEMENTE DE REGULAMENT

-  LIMITA MAXIMA DE IMPLEMENTARE A EDIFICABILULUI
-  ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA AFERENTA CAPACITATILOR ENERGETICE

REVIZIA	DATA REVIZIE	DESCRIERE MODIFICARE	SEMNATURA
Revizia nr.4	01.02.2013		
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA
S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.		<i>[Signature]</i>	SCARA: 1 : 1 000
J40/9205/06.06.2006, CIF RO18737294 www.alterego-concept.ro			
SEF PROIECT	urb. Marius Găbureanu	<i>[Signature]</i>	DATA: 01.02.2013
PROIECTAT	urb. Ruxandra Nedelcu		
DESENAT	urb. Ruxandra Nedelcu		
		Nume planșă: Reglementari urbanistice	
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT
GCP	BUC	PUZ	AEC
		NUME PLANSA	
		Reglementari urbanistice	
		SPECIALIT. NR. PLAN	
		FISIER REV.	
		NUME PLANSA	
		U 04	
		FASIA: A.P.	
		PROIECT NR.: 34 / 2009	
		COD: AEC 2009134	
		Beneficiar S.C. S.C. "PCH INVEST "S.R.L. S.C. "PRAHAELAN COMPREST" SRL	
		Nume proiect: Plan Urbanistic Zonal "Extindere centru comercial Pantelimon" Sos. Vergului nr.18-20/ Sos. Duhăni Pantelimon nr.73-75, Sector 2 d 3	



Direcția Generală Dezvoltare Regională

Nr. 31.635/DGDR/24.04.2013

ALL / Document intrare / iesire

Nr. 46721 / 13.05.2013

Către,
S.C. ALTER EGO CONCEPT.R.L.
B-dul Iuliu Maniu nr. 7, corp A, sector 6, București

Ca răspuns la cererea dvs. înregistrată la M.D.R.A.P. cu nr. 31.635/17.04.2013 prin care solicitați obținerea avizului pentru documentația „P.U.Z. – șos. Vergului nr. 18-20A – Dudești Pantelimon nr. 73-75, sector 2 și 3 - EXTINDERE CENTRU COMERCIAL PANTELIMON”, vă comunicăm următoarele:

Diana Doi → TENEĂ

Conform Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, lucrarea dumneavoastră nu face parte din categoria de documentațiilor de urbanism pentru care este necesar avizul M.D.R.A.P.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL

Diana Doi → TENEĂ

B-dul Dinicu Golescu nr. 38, Sector 1, București, ROMÂNIA, 010873-RO
Tel.: +40 (37) 2114515; Fax: +40 (37) 2114587

POSTA 25.04.2013



Agenția Regională pentru Protecția Mediului București

Nr. 428/01/27.07.2012

**DECIZIA
ETAPEI DE INCADRARE
a PLANULUI URBANISTIC ZONAL – Extindere Centru Comercial, sos.
Vergului nr. 18-20A-Dudești Pantelimon, nr. 73-75, sector 2 și 3, București**

Ca urmare a notificării adresate de S.C. TFM S.R.L. și S.C. PCH INVEST S.R.L. prin S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. cu sediul în București, sector 6, bd. Iuliu Maniu, nr. 7, înregistrată la A.R.P.M. București cu nr. 428/01/11.01.2012 și a completărilor înregistrate ulterior cu nr. 13726/18.07.2012,

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,
în urma parcurgerii etapei de încadrare,

în baza H.G.R. nr. 1635/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și Pădurilor, a Hotărârii Guvernului nr. 918/2010 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată de O.U.G. nr. 114/2007 și O.U.G. nr. 164/2008, în conformitate cu H.G.R. nr. 1076/2004 (art. 13), Planul Urbanistic Zonal – Extindere Centru Comercial, sos. Vergului nr. 18-20A-Dudești Pantelimon, nr. 73-75, sector 2 și 3, București, nu necesită evaluare de mediu, urmând să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal prevede soluționarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui areal în suprafața totală de 188.881,55 mp, conform Avizului de Urbanism nr. 6/1/3/21.04.2010, R 48/21.07.2011, emis de Primăria Municipiului București - Direcția Urbanism.

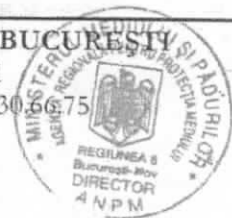
Obiectivul lucrării îl constituie extinderea centrului comercial existent, prin inserarea unor imobile având regim de înălțime parter înalt ($H_{max}=15m$).

Obiectivul propus de prezentul P.U.Z. se va realiza cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin avizele tehnice de specialitate emise de instituțiile competente, conform legii.

Se va amenaja și întreține o suprafață de spații verzi în procent total de cca. 20 % din suprafața totală a terenului generator din care 2.64% se va amenaja în compensare, conform protocolului nr. 8649 din 09.07.2012 și înregistrat cu nr.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841
E-mail: office@arpmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



13726/18.07.2012, incheiat intre PRIMARIA SECTOR 2 - Administratia Domeniului Public si S.C. PCH INVEST S.R.L.

Se vor respecta prevederile P.U.G. referitoare la utilizari interzise.

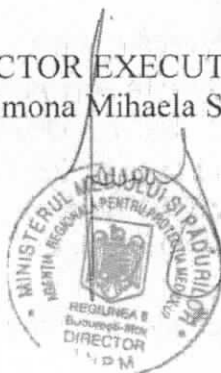
Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt urmatoarele:

- planul urbanistic zonal analizat nu are efecte semnificative asupra mediului;
- opiniile exprimate, pe baza criteriilor relevante prevazute in anexa nr.1 la H.G. nr. 1076/2004, de membrii Comitetului Special Constituit in cadrul sedintei din data de 16.02.2012;

- lipsa comentariilor din partea publicului ca urmare a celor 3 anunturi publice privind initierea procesului de elaborare a P.U.Z.-ului.

Elaboratorul si beneficiarul documentatiei de urbanism raspund pentru exactitatea si veridicitatea datelor si inscrisurilor cuprinse in documentatia de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentei.

DIRECTOR EXECUTIV,
Chim. Simona Mihaela Saceanu



SEF SERVICIU REGLEMENTARI,
Ing. Roxana Costache

INTOCMIT,
Jr. Veronica Grigore



AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sectorul 6 București, Cod 060841

E-mail: office@arpmbuc.anpm.ro; Tel. 021.430.66.77; Fax 021.430.66.75



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

COMISIA DE COORDONARE

Nr. 1101380/31.08.2012

AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE

FAZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Din P.V. nr. 32/31.08.2012 al sesiunii

Comisiei de Coordonare a P.M.B.

Nr. 3: SC PCH INVEST SRL, SC T.F.M. SRL, SC PRAHAELAN SRL – reprezentati prin SC ALTER EGO CONCEPT SRL sediul/domiciliul în municipiul București, b-dul Iuliu Maniu nr. 7, prezintă spre avizare documentația de precoordonare a P.U.Z. – ului „**EXTINDERE CENTRU COMERCIAL SOS. VERGULUI NR. 18 – 20 SI SOS. DUDESTI - PANTELIMON NR. 73 - 75 SECTOR 2 SI 3**”, împreună cu avizele întreprinderilor edilitare. În conformitate cu Dispoziția Primarului General nr. 782/03.06.2009, se avizează favorabil din punct de vedere al rețelelor edilitare planul de precoordonare menționat mai sus cu condițiile:

- se vor respecta condițiile impuse prin avizele anexa la documentație,
- se va respecta planul de precoordonare anexat avizului,
- documentația va continua procedura de avizare și aprobare în conformitate cu legislația în vigoare.

Prezentul aviz este valabil numai la faza PUZ;

PREȘEDINTE – COMISIE,
DIRECTOR GENERAL,

MADALIN DUMITRU

SECRETAR COMISIE,

ing. ec. DRUMEN CONSTANTIN

ARHITECT ȘEF AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,

GHEORGHE PATRAȘCU

REPREZENTANT
DU-COMISIE,

ing. ANDREI ZAHARESCU

FPS-2.3.2.6-02/2



--- e --- RETEA ELECTRICA

--- T --- RACORD TELEFONIC

ECHIPAMENTE PROPUSE

P.T. ■

POST TRAFU ELECTRIC



S.C. "ALTER EGO CONCEPT" S.R.L.

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC ZONAL:
EXTINDERE CENTRUL COMERCIAL PANTELIMON
SOS. VERGULUI NR. 18-20/SOS. DUDESTI-PANTELIMON NR. 73-75
SECTOR 2/3 BUCUREȘTI

PROIECT
NR.
34/2009

SEF PROIECT:
URB. MARIUS GABUREANU

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI -
ECHIPARE EDILITARA

SCARA
1/ 1.000

INTOCMIT ECHIPARE EDILITARA:
ING. ST. FIERASCU

MARTIE 2012

PLANSA
1RE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației

Nr. 4444 / 10.06.2013
Mai3012

1152986

Către

S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L.







În ședința Comisiei Tehnice de Circulație din data de 30.05.2013 s-a dat acordul de principiu, din punct de vedere tehnic al circulației rutiere pentru documentația „P.U.Z. extindere centru comercial Cora Pantelimon – șos. Vergului nr.18-20A – Dudești Pantelimon nr.73-75, sector 2 și 3”, etapa imediată și etapa de perspectivă, conform certificatului de urbanism și planurilor anexate, cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr.66/2006.

Pentru avizul comisiei veți reveni la următoarea fază de proiectare, după aprobarea documentației P.U.Z. și obținerea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București.





DIRECTOR EXECUTIV

ION DEDU



-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC
-  ZONE VERZI AMENAJATE PEISAGISTIC PROPUSE
-  ZONE VERZI DE PROTECTIE AMENAJATE PEISAGISTIC
-  DALE INIERBATE
-  ARBORI EXISTENTI
-  ARBORI PROPUSE: ARBORI TALIE MEDIE (10-20M)



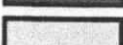





ACCESE

-  ACCESE AUTO EXISTENTE
-  ACCESE AUTO PROPUSE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI EXISTENTE
-  ACCESE SECUNDARE EXISTENTE
-  ACCESE PRINCIPALE CLIENTI PROPUSE
-  ACCESE SECUNDARE PROPUSE



COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE
A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Spre neschimbare conform nr. 1152926 al C.T.C.
din 30.05.2013
Semnatura: _____

FUNCTIUNI

-  GALERII COMERCIALE EXISTENTE
-  GALERII COMERCIALE PROPUSE
-  LOCUINTE INDIVIDUALE
-  LOCUINTE COLECTIVE
-  LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
-  ZONA INDUSTRIALA IN CURS DE DEZAFECTARE
-  ZONA BAZA SPORTIVA SI DE AGREMENT
-  ZONA SPATII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

ELEMENTE DE REGULAMENT

-  LIMITA MAXIMA DE IMPLEMENTARE A EDIFICABILULUI
-  ZONA DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA AFERENTA CAPACITATILOR ENERGETICE



REVIZIA	DATA REVIZIE	DESCRIERE MODIFICARE					SEMNTURA
Revizia nr.4	01.02.2013						
VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA				
S.C. ALTER EGO CONCEPT S.R.L. J40/9205/06.06.2006, CIF RO18737294 www.alterego-concept.ro				Beneficiar	S.C. S.C. "PCH INVEST "S.R.L. S.C. "PRAHAELAN COMPREST" SRL		PROIECT NR.: 34 / 2009 COD: AEC 2009134
SEF PROIECT	NUME	SEMNTURA	SCARA:	Nume proiect:		FAZA:	
	urb. Marius Găbureanu		1 : 1 000	Plan Urbanistic Zonal		A.P.	
PROIECTAT			DATA:	"Extindere centru comercial Pantelimon"		PLANSĂ NR.:	
	urb. Alexandru Stanciu		01.02.2013	Sos. Vergului nr.18-20/ Sos. Du deș Pantelimon nr.73-75, Sector 2 si 3		U 04	
DESENAT				Nume plansa:			
	urb. Roxana Rusu			Reglementari urbanistice			
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	
CCP	BUC	PUZ	AEC	URB	004	DWG 04	
						NUME PLANSĂ	
						Reglementari urbanistice	