

Anexa NR.1 la HCGMB
NR. 194/2012.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

[Handwritten signature]

AVIZUL ARHITECTULUI - ȘEF, Nr. 11/01.08.2012

P.U.Z. – STR. GARA HERĂSTRĂU, NR. 4, SECTOR 2, BUCUREȘTI

BENEFICIAR : S.C. BĂNEASA INVESTMENTS S.A.;

ELABORATOR: S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L, R.U.R.-ARH. BOGDAN BRĂNESCU, Urb. LAVINIA OTELEA;

SOLICITARE înregistrată la CIDRC-PMB cu Nr. 1092100/ 05.07.2012 și la Direcția Urbanism cu Nr. 5977/ 06.07.2012,

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin P.U.Z.: O suprafață de teren de 5258,97+6880,85+2490,18+381,00=15.011mp, teren intravilan proprietate privată a persoanelor juridice, conform Certificatului de Urbanism Nr.660/22 „G” din 10.02.2012, emis de P.S. 2, București.

AMPLASARE, DELIMITARE-STUDIU: zona studiată se află în perimetrul delimitat de Str. Gara Herăstrău, Șos. Pipera, B-dul Pompei.

PREVEDERI P.U.G./P.U.Z. APROBATE ANTERIOR: Conform P.U.G.-M.B. și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, aprobate 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, zona studiată prin P.U.Z. se suprapune parțial următoarelor Unități Teritoriale de Referință:

- CB1- subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, având următorii indicatori urbanistici reglementați:

POT max=50%; CUTmax=2,2-2,4 mp ADC/mp teren; RHmax= P+3E-4E, P+6E;

- A2b - subzona unităților industriale și de servicii, având următorii indicatori urbanistici reglementați: POT max=80%;

CUTvolumetric max=15 mc/mp teren; Hmax=20m;

ACORDURI, AVIZE SOLICITATE IN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de urbanism: Nr. 660/22 „G” din 10.02.2012, emis de Primăria Sectorului 2 –București;

Avizul de Oportunitate:

Aviz Nr. 7/ 21.02. 2012 ;

Avizul Preliminar:

Aviz Nr. 4 / 06.04.2012;

Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului:

Adresa Nr. 28183 / DGDT / 07.06.2012;

Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București:

Aviz Nr. 9379/ 31 / 28.07.2012;

Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.:

Aviz Nr. 1072988-/ 20.04.2012;

Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr. 3188 / 14.07.2012, 1072599, Mai 2436, cu condiția că, soluția de circulație avizată este provizorie și există posibilitatea ca aceasta sa fie modificată prin alte documentatii de urbanism;

Avizul Comisiei Socio - economice de examinare și avizare a implementării Structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare a Primăriei Sectorului 2 - București:

Aviz Nr. 34534 / 307/ 25.04.2012;

Avizul Autorității Aeronautice Civile Romane:

Aviz Nr. 15915 / 12424 / 5664 / 135 din 11.iun.2012;

Avizul Serviciului de Telecomunicatii Speciale:

Aviz Nr. 70096 / 09.02.2012;

Avizul Ministerului Apararii Nationale:

Aviz Nr. D. 757 / 08.03.2012;

Avizul Ministerului Administratiei si Internelor:

Aviz. Nr. 3. 903. 986/ 16.02.2012;

Avizul Metrorex:

Aviz Nr. M05:03 / 570 / 26.04.2012;

Avizul R.A.T.B.:

Aviz Nr. 8062/ 23.01.2012;



SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,

CONFIGURAȚIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI

CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI ȘI REGULAMENTULUI DE URBANISM

FUNȚIUNE AVIZATĂ:

Ansamblu de Construcții - Supermagazin, Servicii, Infrastructură de Transport.

INDICĂTORII URBANISTICI AVIZAȚI: U.T.R. CB1- POTmax=60%; CUTmax=4 mp /ADC/mp teren; RHmax=3S+P+15E; Hmax=70m;

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. Accesul se va realiza din Str. Gara Herăstrău.

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.

În conformitate cu art. 63 alin. (2), litera (g), din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: Constituie contravenție următoarele fapte: semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea teritoriului și urbanism care conțin date eronate, dacă nu intră sub incidența legii penale.

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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

Multiplicat 14.11.2012

Șef Serviciul Urbanism,

Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

[Handwritten signature]

Redactat,

Urb. Cosmin Metescu

Red. 4ex.

[Handwritten signature]



Nord
02.056
38.388
71.232
63.372
65.088
36.145
15.428
18.319
21.688
74.218
84.748

de transport



Circulatii pietonale

Aurexa NR.2 /a

HCGMB NR.194/2012



Drum propus cu caracter informativ - drum public ** (Profilul transversal se va realiza conform P.U.Z. "Inchidere Inel Median de circulatie la zona nord.PUZ si Studii de Fezabilitate. Tronson Lacul Morii-Soseaua Colentina"- in curs de aprobare preluat din P.U.Z." Sos. Pipera nr. 42, Sector 2, Bucuresti"



Aliniament nou propus dupa realizarea infrastructurii de transport



Accese carosabile



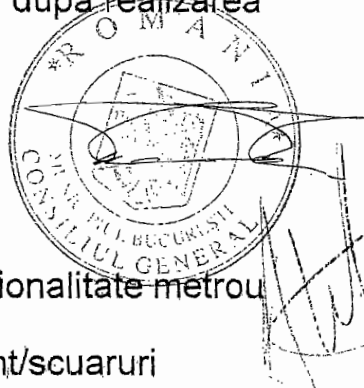
Traseu tramvai propus



Zona siguranta si functionalitate metrou



Spatii verzi de aliniament/scurari



REGLEMENTARI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ



Alinierea cladirilor propuse (retrageri fata de aliniament, retrageri laterale si/sau posterioare)



Ansamblu de constructii - servicii, supermagazin



Spatiu public amenajat pietonal



Teren in suprafata de aprox.332,0mp, parte a terenului ce a generat PUZ ce va trece in proprietatea publica a municipiului Bucuresti in momentul realizarii drumului propus



Zona non edificandi

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim 60%

C.U.T. maxim 4 mp ADC/mp teren

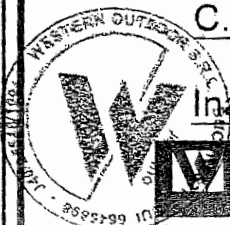
Inaltime maxima 70 m / Regim de inaltime 3-6S+P+15E



ca ca

aliniera propusa a cladirilor

Multiplicat 1/4.11.2012



WESTERN OUTDOOR S.R.L.
Bucuresti, Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, sector 1
tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: office@wod.ro

Beneficiar:
Consiliul General al Municipiului Bucuresti
Initiator:
SC BANEASA INVESTMENTS S.A.

Proiect nr.
106/2010

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	iFaza:
Sef proiect	urb. Lavinia Otelea	<i>[Signature]</i>	1:500	PUZ-"str. Gara Herastrau nr. 4", sector2, Bucuresti	P.U.Z.
Proiectat	urb. Lavinia Otelea	<i>[Signature]</i>	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
Deșenat	urb. Lavinia Otelea	<i>[Signature]</i>	iul 2012	REGLEMENTARI URBANISTICE	U 10



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037, www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Str. Gara Herăstrău nr. 4”

Sector 2, BUCURESTI

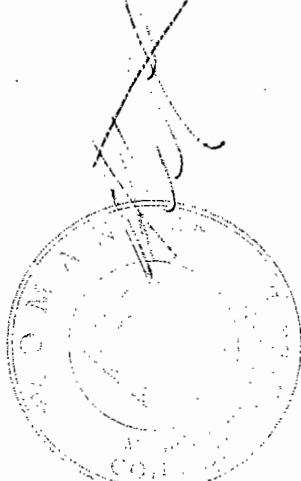
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ADRESA : Strada Gara Herăstrău nr. 4, sector 2, mun. Bucuresti

BENEFICIAR : Consiliul General al Municipiului București

INITIATOR: S. C. BANEASA INVESTMENTS S.A.

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR SRL





CONȚINUT

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Baza legală a elaborării RLU
2. Domeniul de aplicare
3. Valabilitate și modificări

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și cu privire la realizarea împrejurimilor.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Prescripții generale
12. Prescripții specifice pe zone și subzone funcționale
13. Structura conținutului regulamentului
14. Generalități: caracterul zonei
15. Utilizare funcțională

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ





s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

I. DISPOZITII GENERALE

1. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) a fost elaborat în temeiul:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 69 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicată;
- Legea nr. 213 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
- Ordinul nr. 91/1991-al MLPAT;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Planul Urbanistic General al municipiului București, Regulamentul Local de Urbanism, și Studiile de fundamentare a acestora, aprobate cu Hotărârea nr. 269/21.12.2000 a CGMB;
- Planul Urbanistic Zonal Inchidere Inel Median de Circulație la zona Nord. PUZ și studii de fezabilitate. Tronson Lacul Morii- Soseaua Colentina.
- Planuri Urbanistice Zonale ce tratează zone adiacente, aflate în diferite faze de avizare și aprobare.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat (cuprins în limitele intravilanului municipiului București), delimitat conform planșei de Reglementări Urbanistice (parte integrantă a PUZ-ului studiat).

Terenul se află în teritoriul administrativ al municipiului București – sectorul 2.

3. VALABILITATE ȘI MODIFICĂRI

Prezentul RLU nu va putea fi modificat local, în ceea ce privește zonificarea funcțională, regimul juridic al terenului și modalitatea de utilizare a acestuia, pe baza unor planuri urbanistice de detaliu, indiferent care este suprafața terenului afectat, în condițiile legii.





s.r.l. WESTERN OUTDOOR s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.

- 4.1. După caz, arborii al căror amplasament nu permite realizarea lucrărilor de construire prevăzute și care pot fi transplantați vor fi reamplasați, pe amplasamente noi ori se va proceda la plantari de puieti, în concordanță cu planurile de amenajare peisageră.
- 4.2. Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețele edilitare. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați.
- 4.3. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- 5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct.4.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ-DE ALINIAMENT

- 6.1.1. Clădirea ce va fi realizată, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, poate fi amplasată pe teren cu o retragere minimă față de aliniamentul strazii Gara Herastrau (B-dul Barbu Vacarescu) de 18,0 metri și față de aliniamentul strazii propuse (pe latura NE a terenului ce a generat PUZ) de 5,0 metri.
- 6.1.2. Se admit balcoane/bovindouri/console ce pot fi construite 1.5 metri peste retragerile menționate la pct-ul 6.1.1. spre strazile ce inconjoară amplasamentul.
- 6.1.3. Construcțiile subterane vor fi amplasate pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

6.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Plan Urbanistic Zonal- Strada Gara Herastrau nr. 4, sector 2, mun. Bucuresti



4/12

9



6.2.1. Clădirea va avea fațadele laterale retrase de la limite conform Plansei de Reglementari urbanistice atasata prezentei documentatii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1.1. Se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;

7.1.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

7.2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

7.2.1. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități să admită numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare, respectand HCGMB nr. 66/2006.

7.2.2. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare, conform plansei de Precoordonare Rețele edilitare anexa la avizul Comisiei de Coordonare Rețele din cadrul P.M.B.

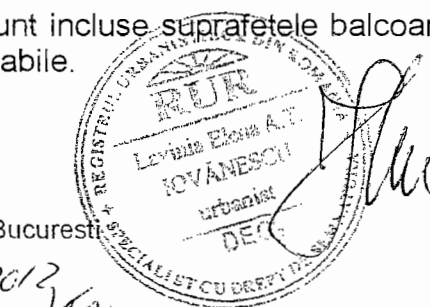
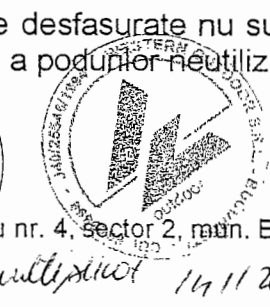
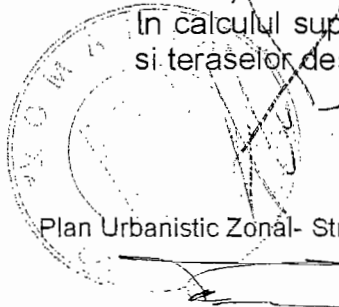
8.2. Apele meteorice vor fi preluate de sistemul de canalizare, in sistem divizor.

8.3. Toate rețelele și ins talațiile tehnico - edilitare vor fi amplasate subteran.

9. REGULI CU PRIVIRE LA PARAMETRII URBANISTICI

În calculul parametrilor urbanistici in situatia in care acestea vor adaposti functiuni tehnice precum parcaje, adaposturi de protectie civila, spatii pentru gunoi etc. nu se iau in considerare construcțiile subterane sau cele semi ingropate, care nu depășesc nivelul terenului natural cu mai mult de 1,8 m și a căror suprafață superioară poate fi în parte amenajată peisager; racordarea acestor construcții la terenul natural sistematizat se va putea realiza numai prin amenajări (taluzuri inierbate, jardiniere, aerisiri) situate în interiorul parcelei.

In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.



multesimol 14/11/2012

10



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniu public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI ILUMINAT PUBLIC.

10.1. SPAȚII VERZI

10.1.1. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

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

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

10.1.4. Deasupra construcțiilor subterane – garaje, construcții edilitare, se vor amenaja spatii verzi; grosimea minima a stratului de pamant vegetal va fi de 40 cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum si drenarea apelor meteorice.

10.2. ÎMPREJMUIRI

10.2.1. Se recomandă două categorii de împrejmuiri:

a - împrejmuiri opace (beton, zidărie, lemn, sau gard viu), H min = 2.2 m; împrejmuirea opaca va putea fi realizata numai pe linițele laterale;

b - împrejmuiri transparente (fier forjat, zidărie, lemn și garduri vii) pentru celelalte zone care conțin obiective publice ori cu acces public (H min = 2.2 m). Se recomanda gard viu.;

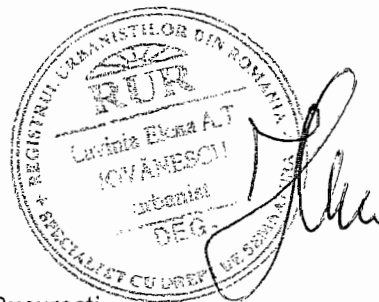
Spațiile comerciale și alte servicii, retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire și separate cu borduri ori garduri vii, catre caile de comunicatie.

10.2.2. Porțile necesare pentru realizarea accesului pe parcelă se vor deschide numai prin translare în planul împrejmuirii sau prin rabatare, către interiorul parcelei;

10.3. ILUMINATUL PUBLIC

10.3.1. Iluminatul public stradal și pe parcelă poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol;

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus și astfel orientat încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.



Autentizat 14/11/2012



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro. J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. PRESCRIȚII GENERALE.

Terenul studiat va fi cuprins într-o zonă funcțională, structurată în concordanță cu tendințele din zonă, după cum urmează:

Subzona serviciilor publice dispersate (CB1) – în cadrul careia se va edifica un ANSAMBLU DE CONSTRUCTII : SUPERMAGAZIN, SERVICII SI INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT.

12. STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Zona studiată face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

12.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Lotul studiat este situat în aliniamentul străzii Gara Herăstrău pe segmentul ce leagă șoseaua Pipera de b-dul Dimitrie Pompei, aceasta fiind singura cale de acces la lot. Terenul este în suprafața de aproximativ 1,5 ha, în forma literei „L”, orientat pe direcția S-V N-E, cu o deschidere la strada de aproximativ 110 m.

Terenul a intrat în proprietatea S.C. Baneasa Investments S.A. ca aport de capital al S.C. Herastrau S.A. conform Actului Adițional la Actul Constitutiv al S.C. Baneasa Investments S.A. autentificat sub nr. 1086/12.06.2003 (anexat). Terenul este compus din 4 corpuri de proprietate înregistrate cu numerele cadastrale 3988/1, 3998/2, 3998/2/1 și 3998/2/2, ce au fost alipite conform Actului de alipire (unificare) a proprietatii nr. 276 din 21.03.2012.

Terenul este înscris în categoria de folosință „curți construcții” pe el fiind construite un număr de corpuri de clădire cu funcțiuni diverse: depozit, sediu administrativ, cabina poarta.

Zona Pipera este situată în partea de nord-nord-est a Bucureștilor între cele două cai de acces istorice din zona Ulița Herăstrăului / Calea Dorobanților și Șoseaua Tunari/drumul La Tei ce făceau legătura între barierele nordice și punctele de traversare ale Colentinei de la Herăstrău - Bordei și Plumbuita. Astfel fiind situată departe de căile de acces importante și cu accesibilitate redusă datorată văilor Colentinei și Saulei zona nu a fost locuită. În perioada de după Primul Război Mondial pe teritoriul dintre Calea Floreasca, Sos. Pipera și Sos. Fabrica de Glucoză se dezvoltă aerodromul militar ce va funcționa până după cel de-al Doilea Război Mondial (cca. 1950) când în hangarele și clădirile acestuia se înființează primele unități de producție.

Plan Urbanistic Zonal- Strada Gara Herăstrău nr. 4, sector 2 mun. București

7/13



Handwritten signature and date: 14/11/2012

12



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037.
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

De menționat este faptul ca traseele actualelor străzi Barbu Văcărescu si Gara Herăstrău sunt in fapt traseul caili ferate ce lega linia de centura cu Gara Obor si a liniilor de deservire a aerodromului militar.

Reglementari conform prevederilor P.U.G.; Extras P.U.G.

Conform reglementarilor P.U.G., terenul studiat se înscrie in **Subzona A2b si subzona CB1**, cu următoarele caracteristici:

A2b - Subzona unităților industriale si de servicii

CB1 - Servicii publice dispersate existente în afara zonelor protejate

- Înălțimea maxima admisa a clădirilor

A2b Conform PUZ; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanta între aliniamente

CB1 Înălțimea maxima admisibila nu va depăși distanta dintre aliniamente

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

A2b P.O.T. maxim conform PUZ, dar nu peste 80%

CB1 P.O.T. maxim 50%

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

A2b C.U.T. maxim conform PUZ, se recomanda un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depășească 15mc/mp teren

CB1 - C.U.T. maxim -2,4

Documentații de urbanism aprobate în zona

-P.U.Z. - Sector 2

Conform reglementarilor P.U.Z. - Sector 2, terenul studiat se înscrie in **Subzona M3b, Subzona CB1 si Subzona A2b** cu următoarele caracteristici:

Subzona M3b: subzona mixta situata in teritorii destructurate sau in curs de constituire in care autorizarea construcțiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu

- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim: 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții in proporție de 75% cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim : 2.5 mp. ADC / mp. teren; în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Subzona CB1: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale



Validat la data 14/11/2012



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim:
pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema
beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru **POT maxim = 50%**.
- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim : 2.4.

Subzona A2b: subzona unităților industriale și de servicii

- procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim: 80
- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) volumetric maxim : 15

-P.U.Z. – Sos. Pipera nr. 42, sector 2 Bucuresti,

Clădire de birouri, P.O.T: 60%; C.U.T: 6; H.max. 75m.

-P.U.Z. - str. Gara Herăstrău nr. 4B, sector Bucuresti

Clădire multifuncțională , P.O.T: 50%; C.U.T: 5; H.max. 45m.

-P.U.Z. - str. Gara Herăstrău nr. 2A, sector 2, Bucuresti

Clădire multifuncțională , P.O.T: 50%; C.U.T: 4; H.max. 47m.

Efecte:

În zona se conturează constituirea unui pol urban, cu o concentrare mare de servicii din sectorul terțiar, ce va cuprinde de atât clădiri înalte cu funcțiune mixte cat si suprafețe mari de spatii comerciale tip „mall”. Acest fapt este in concordanta cu subzona in care se va incadra teritoriul studiat , respectiv CB – o subzona ce contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare, o subzona ce va permite o echilibrare functionala la scara teritoriala si va oferi noi calitati estetic- configurative.

12.1. UTILIZARE FUNCționalĂ

12.1.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- sunt admise următoarele utilizări:
- institutii si servicii publice municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul, SUPERMAGAZIN;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol, parcaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- circulații carosabile si accese catre subsolurile cladirilor propuse;
- spatii publice- piata publica

Multimedia 14/11/2017





S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J-40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

12.1.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale ;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

12.1.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura-inclusiv chioscurile si panourile publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate;
- lucrarile de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica si colectarea apelor meteorice.

12.1.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.

12.1.5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim distanta specificata in plansa de Reglementari Urbanistice;
- clădirile vor fi retrase de la aliniamentul Str. Gara Herastrau cu minim 18 metri

Plan Urbanistic Zonal - Strada Gara Herastrău nr. 4, sector 2, mun. Bucuresti

Declarație 14/11/2012



s.r.l. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, București, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- cladirile vor fi retrase de la aliniamentul Str. Noi propuse (pe latura de NE a parcelei) cu minim 5 metri (de la aliniamentul nou rezultat in urma realizarii strazii) si cu 11,0 m fata de limita de proprietate.

12.1.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile se vor retrage asa cum este indicat in Plansa de Reglementari Urbanistice.

12.1.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-conform cu tema beneficiarului, respectandu-se legislatia in vigoare si normele igienice ;

12.1.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică (str. Gara Herastrau) în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

12.1.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locuirile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locuirile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locuirilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.
- se va respecta HCGMB nr. 66/2006.

12.1.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă = 70,0 m (3- 6 subsoluri +P+15 etaje)

12.1.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior va ține în primul rând seama de caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relație de co-vizibilitate.



multitudine 14/11/2012



- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

12.1.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Zepru

12.1.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un minim de 30% spatii verzi ;

BILANT SPAȚII VERZI PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPUS		Spații verzi neimpermeabilizate (20%)		Spații verzi impermeabilizate (10%)	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafața <u>minimă</u> a spațiilor verzi	1793,3	12	4490,4	30	2993,6	20	1496,8	10

12.1.14 - ÎMPREJMUIRI

- catre aliniamentul strazii Gara Herastrau nu se va imprejmui terenul pentru asigurarea unui spatiu public fluid, cu acces imediat .

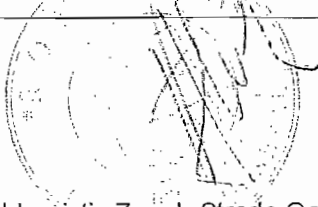
12.1.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %

12.1.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren

multă cot 14/11/2012



[Signature]

[Signature]



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel-fax (+4) 021 2303037, www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reprezentarea terenului analizat prin PUZ printr-o singura unitate teritoriala de referință – CB1. Calculul parametrilor urbanistici a fost facut in conformitate cu legislatia in vigoare.

S teren ce a generat PUZ 14968 mp

Funcțiuni: ANSAMBLU DE CONSTRUCTII: SERVICII, SUPERMAGAZIN, INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

H max = 3-6 Subsoluri + P+15 Etaje
 POT max: 60%
 CUT max: 4

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafata teren conform masuratori	14968	100	14968	100
Suprafata construita maxima a cladirilor	7658	51	8980,8	60
Suprafata minima a circulatiilor/platformelor	5516,7	37	1496,8	10
Suprafata minima a spatiilor verzi	1793,3	12	4490,4	30

Întocmit,
Urb. Lavinia Otelea

14/11/2012

