

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Generală Dezvoltare Urbană

Directia Urbanism

Serviciul Urbanism

Amexă la H.C.G.M.B. 224/2012

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 4/28.09.2012

PUZ- ȘOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 47A, SECTOR 1, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: DOMNUL ICHIM IUSTIN IOAN

ELABORATOR: SC AVIZ SPRINT SRL - URB RUR MARIA LUIZA BUDESCU

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B.- nr. 1102761/28.08.2012 și nr. 1108051/25.09.2012 .

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-39961,00 mp teren proprietate persoane fizice

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în Zona de Nord a Municipiului București, Sectorul 1.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

Conform Certificatului de urbanism nr. 1842/177/B/34378/2011 eliberat de Primaria Sectorului 1, amplasamentul se încadrează în PUG Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. NR. 269/2000 completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/2010 și nr. 241/2011 - Parțial în Zona M3 - zona mixtă cu clădiri având un regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+4 niveluri și parțial Zona V5 - culoar de protecție față de infrastructura tehnică .

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :

ZONA M3: POT_{max}-60%; CUT_{max}-2,5 mp ADC/mp teren; R_{maxh}-P+4E

ZONA V5: Culoar de protecție față de infrastructura tehnică. Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.

AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1842/177/B/34378/2011 eliberat de Primaria Sectorului 1.

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.35/09.12.2011.

AVIZUL PRELIMINAR nr. 1052760/233/17.01.2012.

AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ: Avizul nr. 6098/16973/18597/140/2012.

AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI: Decizia nr. 21103/112/2012;

COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1054212/2012;

COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1048221/14058/2011;

Comisia Socio-economică de examinare și avizare a implementării structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafață mare de pe lângă Primăria Sectorului 1 - Aviz nr. 06/16.02.2012.

**SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CONFIGURATIA EDIFICABILULUI ȘI INDICATORII URBANISTICI
CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**



FUNȚIUNI : Hipermagazin, parcaj, funcțiuni tehnice aferente, locuințe și funcțiuni complementare funcționării ansamblului.

ZONA V5: Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.

INDICATORI URBANISTICI : POT = 60%; CUT max.=2,5 mpADC/mp teren;

H_{max}=7,38 m (cu respectarea condițiilor impuse de Avizul Autorității Aeronautice Civile Române).

ZONA V5: Se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.

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 numai după aprobarea documentației de urbanism.

După aprobare, acesta modifică și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Decizia privind aprobarea PUZ 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: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) 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”.

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

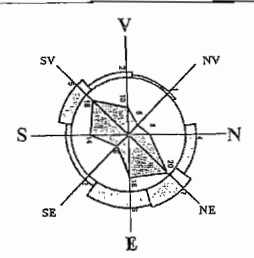
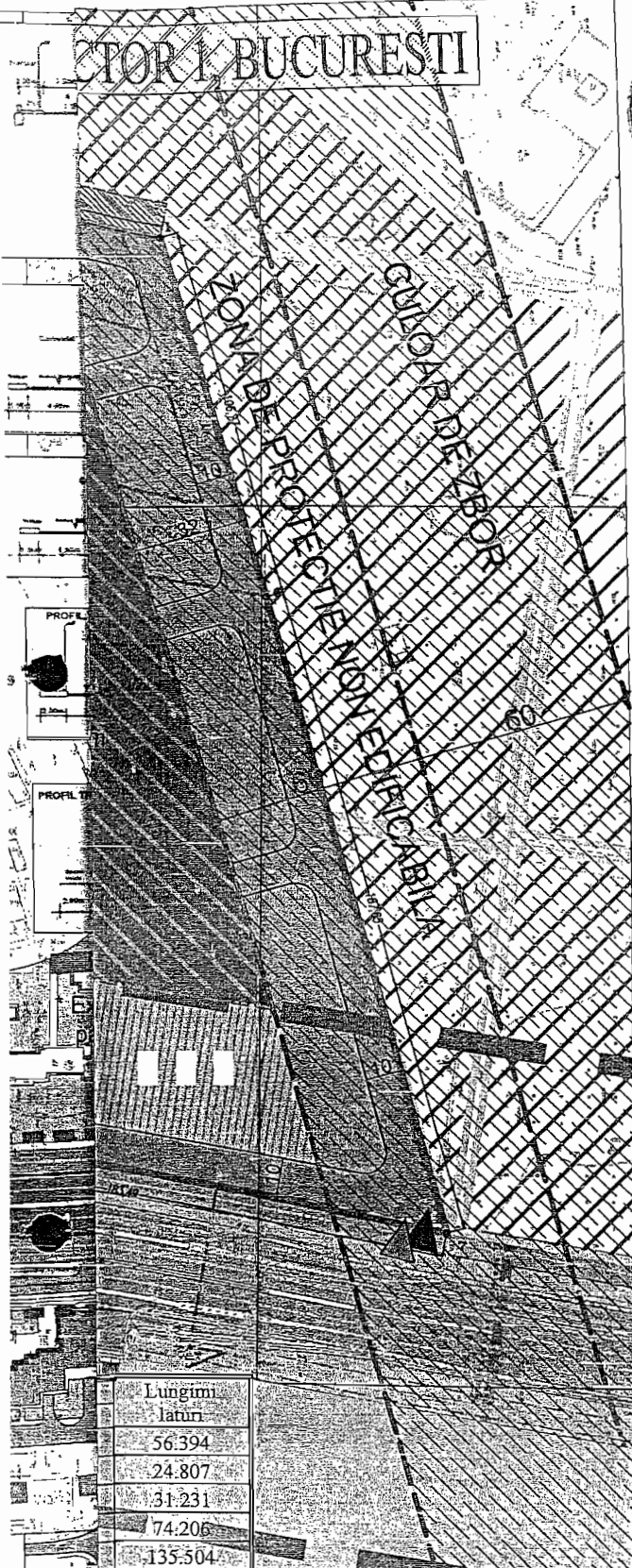
p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Redactat,
ing. Victor Manea

sculificat 09.01.2013



[Handwritten signature]



- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A
- LIMITE PARCELE
- ALINIERIA CLADIRILOR cf. PUZ aprobat anterior cu A.U. nr. 16/19/14.06.2006 si H.C.G.M.B. nr. 162/06.07.2006 (75,00 m de la axul sos. Bucuresti-Ploiesti)

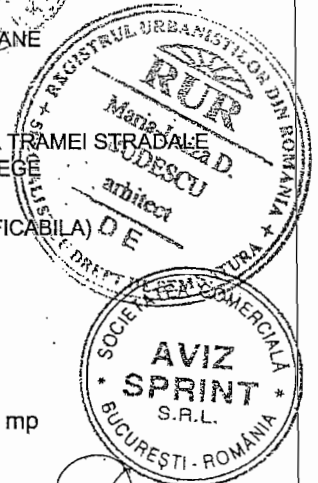
REGLEMENTARI URBANISTICE

- EDIFICABIL PROPUȘ
- ZONA REZERVATA CIRCULATIILOR IN INCINTA
- ZONA REZERVATA SPATII VERZI SI PARCAJE
- ZONA CE SE VA REGLEMENTA CF. PREVEDERILOR LEGALE IN VIGOARE
- ZONA SIGNALISTICA

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

CIRCULATII EXISTENT-PROPUS

- CIRCULATII EXISTENTE LA NIVELUL SOLULUI
- CIRCULATII EXISTENTE SUBTERANE
- CIRCULATII PIETONALE
- PROPUNERE DE DEZVOLTARE A TRAMEI STRADALE IN CONDIȚIILE PREVAZUTE DE LEGE
- ZONA DE PROTECTIE (NON-EDIFICABILA) DE CULOAR DE ZBOR



BILANT TERITORIAL:

S teren care a generat PUZ = 39 961,00 mp
P.O.T. = 60%
C.U.T. = 2,5
H max = 7,38 m
Spatii verzi = 20%

FUNCTIUNI ADMISE: hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului.

Lungimi	
latimi	
	56.394
	24.807
	31.231
	74.206
	135.504
	106.768
	187.648
	183.489
	10.290
	26.882
	17.677

		SC AVIZ SPRINT SRL J - 40 - 21859 - 27.12.2005 CUI - 18256682-27.12.2005	Beneficiar: ICHIM IUSTIN IOAN Obiectiv: Construire hypermagazin, parcaj, functiuni tehnice aferente, locuinte si functiuni complementare functionarii ansamblului Adresa: Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A, sector 1, Bucuresti	Nr. Proiect 06-028 Faza P.U.Z.	
SEDIU - str. BANU UDREA, Nr. 8, Bl. GS, Ap. 69, SECTOR 3, BUCUREȘTI					
	Nume	Semnatura	Scara	PLAN REGLEMENTARI	
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	<i>[Signature]</i>	1:2000	ISO 9001	ISO 14001
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu	<i>[Signature]</i>	Data	SCLER	SCER
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu	<i>[Signature]</i>	08.12.2011	A - 06	OHSAS 18001

[Handwritten signature] multiplicat *[Handwritten signature]* 08.01.2012

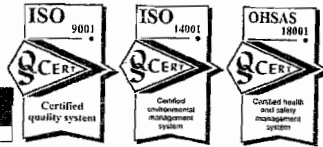
Spelle

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

AVIZ
SPRINT
PUNCT DE LUCRU - str. MANULARI, Nr.2, Bl.C1, Sc.2, Ap.48, SECTOR 3, BUCUREȘTI

Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Machete

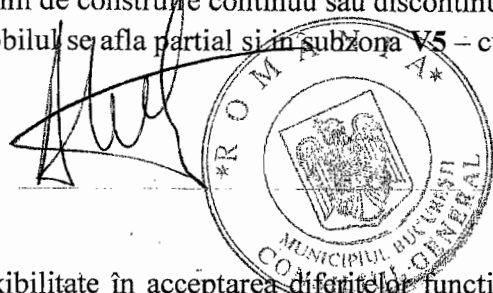
Tel / Fax: 021 / 313 01 94
0754050505; 0754050506
office@avizsprint.ro



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
“SOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 47A”, SECTOR 1, BUCUREȘTI**

Prezentul regulament a fost întocmit ținând cont de terminologia și modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 având valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010.

Conform acestuia, destinația terenului din care face parte și amplasamentul în studiu este mixta, de tip **M3** – subzona mixta cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri cu accente înalte. Imobilul se află parțial și în subzona **V5** – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.



SUBZONA M3

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gări, autogări, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, cu condiția elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale care să precizeze, în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -: (a) localizarea și gabaritul noilor inserții,

Multiplicat
09.01.2013

[Handwritten signature]

(b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane, (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei, precum și (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- 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.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

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 mixtă și să nu formeze



multipliat

03.01.2013

- segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
 - se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona M3:

P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

CUT 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.



multipliat

08.01. 2013

SUBZONA V5

Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

UTILIZĂRI ADMISE

- conform legilor și normelor în vigoare

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul în studiu ce a generat prezenta documentație de urbanism face parte dintr-o suprafață de teren situată în Nordul Capitalei, zona aflată în plină dezvoltare și cu un potențial pentru dezvoltare superior celorlalte zone ale municipiului.

Astfel, plecând de la intenția beneficiarului de a reglementa amplasamentul în studiu – situat în Sos. București-Ploiești nr. 47A - în vederea construirii unei clădiri cu funcțiuni: hypermagazin, parcaj, funcțiuni tehnice aferente, locuințe și funcțiuni complementare funcțiunii ansamblului, de la caracterul vecinătății disponibile în situația actuală _ care prin Regulamentul Local de Urbanism al PUG București are destinație industrială și de servicii, de tip M3 (POT_{max}=60%, CUT_{max}=2,5, H_{max}=25m)_ și de la necesitatea optimizării prevederilor în zona studiată datorită potențialului de dezvoltare _ sunt necesare a fi reglementate următoarele aspecte în ceea ce privește :

Conform PUZ "Privind fluidizarea traficului pe DN1 între km 7+226 și 8+050 și proiectarea pasajului inferior pe DN1 la intersecția cu B-dul Aerogării și B-dul Ion Ionescu de la Brad" primit de la Serviciul Proiecte Urbane din cadrul Direcției de Urbanism a Primăriei Municipiului București, a fost preluată trasa strădala pentru Sos. București-Ploiești, precum și pentru B-dul Ion Ionescu de la Brad și Aerogării.

Se dorește a se construi un imobil cu funcțiuni: Hypermagazin, Parcaj, Funcțiuni tehnice aferente, Locuințe cu o înălțime maximă de 7,38 m, având o aliniere a clădirilor cf. PUZ aprobat anterior având A.U. nr. 16/19/14.06.2006 și HCGMB nr. 162/06.07.2006 și anume minimum 75 m față de axul sos. București-Ploiești, creându-se astfel o zonă de protecție a Drumului Național 1. În acest fel, **suprafața de teren situată în subzona V5 rămâne neconstruită**, respectându-se astfel prevederile legale.

De asemenea, terenul este "traversat" de culoarul de zbor al avioanelor care aterizează pe Aeroportul Internațional București-Băneasa-Aurel Vlaicu. Acest culoar are o zonă de 120m non-

Multiplicat
2023

aedificabila. In acest sens, edificabilul ce se propune pentru terenul studiat a fost retras aproximativ 32 de m fata de limita Nordica de proprietate, respectandu-se astfel interdictia de construire fata de culoarul de zbor.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu din sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 47A se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studiata:

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Funcțiune: Hypermagazin, Parcaj, Funcțiuni tehnice aferente, Locuințe și Funcțiuni complementare funcționării ansamblului

POT max = 60%

CUT max = 2,5

H max cornisa = 7,38 m

Suprafata teren = 39.961 mp (100%)

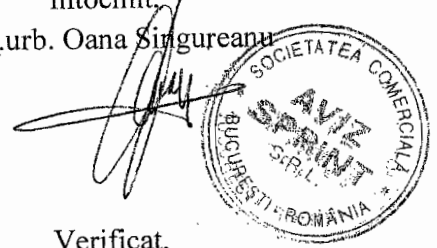
S construita = 23.976,60 mp (60%)

S spații verzi = 7.992,20 mp (20%) pe teren natural + 10% dale inierbate

S circulații = 7.992,20 mp (20%)



Intocmit
Ing.urb. Oana Singureanu



Verificat,
arh.urb. Maria-Luiza Budescu





dupluplicat
09.01.2013



AVIZ SPRINT

Tel / Fax: 021 / 313 01 94
0754050505; 0754050506
office@avizsprint.ro

Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Machete

PUNCT DE LUCRU - str. MAMULARI, Nr.2, Bl.C1, Sc.2, Ap.46, SECTOR 3, BUCUREȘTI

DIRECȚIA URBANISM
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANEXA LA AVIZ NR. 14/2012
VIZAT SPRE NESCIMBARE



FOAIE DE CAPAT

PROIECTAT: ing.urb.st. OANA SINGUREANU

DESENAT: ing urb.st. OANA SINGUREANU

VERIFICAT: arh.urb. MARIA-LUIZA BUDESCU



multipliat
08.01.2013