

Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 175/201

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 9/01.08.2012
PUZ- ȘOSEAUA BUCUREȘTI-PLOIEȘTI NR. 83-85-87, SECTOR 1, BUCUREȘTI

BENEFICIARI: S.C. BRAD 8587 SRL și SC DORUK CONSTRUCT SRL
ELABORATOR: SC URBE 2000 SRL – URB RUR CONSTANTIN ENACHE
NR. ÎNREGISTRARE CERERE : P.M.B.- 1090007/26.06.2012.
SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: S-15056,38 mp, proprietate persoane juridice.
AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU - Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul Municipiului București, în sectorul 1.
PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform Certificatelor de urbanism nr. 1682/158/B/31691/2011 și nr. 1683/159/B/31689/2011 eliberate de Primăria Sectorului 1, amplasamentele se încadrează în P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, completată cu H.C.G.M.B. nr. 324/17.11.2010 și H.C.G.M.B. nr. 241/20.12.2011 – Parțial în Zona M3 – zonă mixtă cu clădiri având un regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri și parțial Zona V5 – culoar de protecție față de infrastructura tehnică.
INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI :
 ZONA M3: POTmax-60%; CUTmax-2,5; Rmaxh-P+4E
 ZONA V5 : se vor respecta prevederile legale și normele în vigoare referitoare la condițiile de mediu.



AVIZE SI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:
CERTIFICATELE DE URBANISM nr. 1682/158/B/31691/2011 și nr. 1683/159/B/31689/2011 eliberate de Primăria Sectorului 1;
AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 34/25.11.2011;
AVIZUL PRELIMINAR nr. 1057919/957/17.02.2012.
AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI: Decizia nr. 5075/14/2012;
AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ: Avizul nr. 6782/150/2012.
COMISIA DE COORDONARE LUCRĂRI EDILITARE-P.M.B: Avizul nr. 1072930/2012;
COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE-PMB: Avizul nr. 1086049/5266/2012;
Comisia socio-economică de examinare și avizare a implementării structurilor de vânzare cu amănuntul cu suprafața mare de pe lângă Primăria Sectorului 1 – Aviz nr. 194E/02.05.2012.
 Extrase de Carte Funciară pentru amplasamentele care au generat PUZ (în conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B): nr. 31175/2012, nr. 31176/2012, 31177/2012, 31178/2012.
 Declarații Notariale autentificate cu nr. 1185/29.06.2012 și nr. 1186/29.06.2012 de Biroul Notarilor Publici Nedelcu și Asociații din care rezultă că proprietarii imobilelor cuprinse în aria de studiu au fost informați de către beneficiarii studiului de urbanism de propunerea ce urmează a fi aprobată în C.G.M.B, și că aceștia își asumă orice consecințe juridice ce ar putea decurge din afectarea dreptului de proprietate al acestora. (în conformitate cu adresa nr. 2/15.01.2009 emisă de Comisia Juridică și de Disciplină – C.G.M.B).

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

FUNCȚIUNI AVIZATE:
 Hipermagazin, servicii, parcaj, funcțiuni tehnice complementare funcționării ansamblului.
INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POT = 60%; CUTmax.=2,5; Hmax-25,00m

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 PĂTRASCU

Șef serviciu,
 urb. Ciobanu Opreșcu Olivia Ana

[Signature]



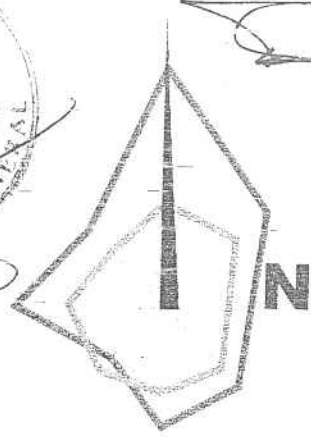
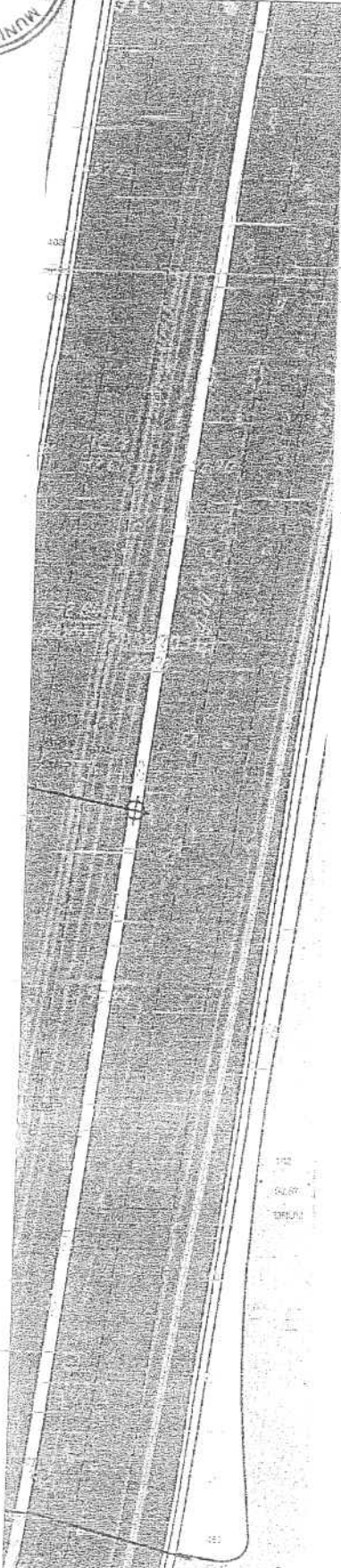
Referent
 ing. Victor Manea
 Red. 4ex./27.07.2012



Poclaune



SECTOR 1, BUCURESTI



PROPUNERE REGLEMENTARI sc. 1/500

LIMITE



LIMITA PUZ

sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 83-85-87



TEREN CU SERVITUTE DE TRECERE

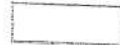
LIMITE PARCELE

ALINIAREA 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 (75,0 m de la axul sos. Bucuresti-Ploiesti)

REGLEMENTARI URBANISTICE



EDIFICABIL PROPOS



ZONA REZERVATA CIRCULATIILOR IN INCINTA

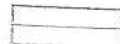


ZONA REZERVATA SPATII VERZI SI PARCAJ

ZONA SIGNALISTICA



ACCES AUTO PROPOS



COPERTINA - PROTECTIE ACCESE

CIRCULATII - EXISTENT SI PROPOS



CIRCULATII EXISTENTE LA NIVELUL SOLULUI
CIRCULATII EXISTENTE SUBTERANE



PUZ SOSEAUA BUCURESTI – PLOIESTI NR. 83-85-87

MEMORIU GENERAL



I - PREZENTARE GENERALA

Amplasamentul care a generat prezenta documentatie se afla situat in intravilanul municipiului Bucuresti, in zona de nord a orasului, vis-a-vis de zona comerciala Feeria Baneasa si de aeroportul Baneasa, la intersectia soselei Bucuresti – Ploiesti cu strada Stefan Holban.

Zona contine elemente tipice zonei de periferie, de la terenuri agricole, livezi, plantatii pepiniera, la centre comerciale de mare amploare de tip vanzare en gros, depozite. Elementele structurante principale ale zonei sunt soseaua Bucuresti-Ploiesti, aeroportul Baneasa, si zona comerciala Feeria Baneasa – elemente generatoare de trafic, polarizatoare de functiuni conexe diverse.

Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zona mixta, in proces de structurare – zona de nord a orasului avand cea mai puternica dezvoltare dintre zonele periferice ale Bucurestiului, beneficiind de o serie de avantaje – atat naturale (lacurile) cat si functionale (aeroport, drumul national 1 – Bucuresti – Ploiesti, etc.). Frontul spre Soseaua Bucuresti - Ploiesti este in prezent constituit ca zona puternic plantata – aliniament continuu – aceasta constituindu-se pe de o parte ca zona de protectie pentru traficul auto intens, cat si ca rezerva de teren pentru fluidizarea si reglarea circulatiei pe Soseaua Bucuresti – Ploiesti. Functiunile desfasurate de-a lungul drumului national, sunt functiuni specifice zonei mixte de periferie – benzinarii, complexe comerciale, depozite, etc.

Amplasamentul studiat, este alcatuit din doua parcele alaturate, avind adresele pe sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 83 si nr. 85-87, in suprafata totala de 15 056,38 mp, si este in prezent liber de constructii. Terenul este proprietate privata si a constituit obiectul P.U.Z. - Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr.83, avizat prin A.U. nr. 16/19/14.06.2006 si aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 162/06.07.2006.

Beneficiarii doresc sa construiasca un imobil cu functiunea hipermagazin, servicii, parcaj si functiuni tehnice aferente, mentinand indicatorii urbanistici din PUZ-ul anterior aprobat (P.O.T.=60% C.U.T.=2,5 H max = 25 m).

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1683/159/B/31689 din 01.11.2011 emis pentru terenul din sos. Bucuresti-Ploiesti nr.83 si a Certificatului de Urbanism nr. 1682/159/B/31691 din 01.11.2011 emis pentru terenul din sos. Bucuresti-Ploiesti nr.85-87, prezenta documentatie este elaborata in faza **STUDIU DE OPORTUNITATE.**

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

II – INCADRARE IN ZONA SI IN PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI



Terenul analizat in prezenta documentatie se incadreaza in zona delimitata de urmatoarele elemente reper la nivel urban:

- La est – Soseaua Bucuresti – Ploiesti, si vis – a vis – zona comerciala Feeria Baneasa;
- la vest – terenuri agricole ;
- la nord – livada ;
- la sud – Complex comercial Selgros si birouri pe parcela cu nr. 69-81.

Zona astfel delimitata este ocupata in majoritate de spatii plantate – terenul studiat – spatiu verde neamenajat, plantatii de aliniament, plantatii de tip livada ; vecinatatile osunt utilizate pentru spatii de tip servicii - birouri-complex comercial.

Prin **P.U.G. Municipiul Bucuresti** si prin **P.U.Z. - Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr.83**, avizat prin A.U. nr. 16/19/14.06.2006 si aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 162/06.07.2006 terenul P.U.D. este incadrat in subzona mixta **M3 si partial in zona V5 – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica.**

- procentul maxim de ocupare al terenului: **P.O.T. = maxim 60%**,
- coeficientul maxim de utilizare a terenului : **C.U.T. maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren**

Pentru subzona V5 – se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

Pentru parcela situata la sud, cu nr. 69-81, a fost elaborat anterior si aprobat cu HCGMB nr. 213/29.09.2005 un PUZ pentru functiunea de birouri. Prezenta documentatie a preluat si a fost corelata cu prevederile acestei documentatii.

Pentru modernizarea soselei Bucuresti-Ploiesti a fost realizat de asemenea un PUZ care prevede pastrarea unei retrageri minime a cladirilor de 75,00 m fata de axul DN actual, precum si un Plan Director in care este propusa dezvoltarea circulatiei in zona. Aceste prevederi au fost preluate si respectate in cuprinsul prezentei documentatii.

Boceanu,



[Handwritten signature]

III – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE



III.1. – Regimul juridic

Terenul din Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr.83, in suprafata de 5089,34 mp, este proprietate privata a persoanei juridice S.C. Brad 8587 S.R.L.

Terenul din Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr.85-87, in suprafata de 9967,12 mp, este proprietate privata a persoanei juridice S.C. Yimpas Doruk S.R.L.

Terenurile imediat invecinate sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Spre est – soseaua Bucuresti-Ploiesti si spre nord – strada Stefan Holban, care fac parte din domeniul public al municipiului Bucuresti.

III.2. – Regimul economic, aspecte de ordin functional

Terenurile din Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr. 83-85-87 in prezent sunt libere de constructii. Vecinatatile sunt urmatoarele:

- spre nord – str. Stefan Holban (drum de acces la sere) si dincolo de el plantatie de tip livada
- spre est – Soseaua Bucuresti - Ploiesti
- spre sud – Complex comercial Selgros si parcela cu nr. 69-81 - cu functiunea de servicii / birouri
- spre vest - terenuri agricole.

Fondul construit este in general in stare variabila, pornind de la foarte buna cladirea de birouri de la nr. 69-81, complexul Selgros si vis – a vis – zona comerciala Feeria Baneasa, la o stare medie-rea, a constructiilor de depozitare din vecinatatea sudica, dinamica terenurilor atragand dupa sine o calitate ridicata a imaginii fondului construit.

Functiunea solicitata de beneficiar – aceea de hipermagazin, servicii, parcaj si functiuni tehnice aferente, pe terenul de pe Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr.83-85-87, este compatibila cu functiunile existente in zona, si se incadreaza in prevederile PUG si P.U.Z. - Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr.83.

III.3. – Regimul tehnic, aspecte de ordin formal – volumetric

Zona aflata in studiu se afla amplasata la o circulatie carosabila majora – Soseaua Bucuresti - Ploiesti –si se gaseste in zona periferiei nordice a municipiului Bucuresti, in apropierea Aeroportului Baneasa. Cladirile existente in zona au un regim de inaltime cuprins intre Parter si P+6 niveluri.

Elementele naturale sunt prezente in zona studiata sub forma spatiilor plantate – plantatiilor de aliniament, livezilor, terenurilor agricole.

Boceanu



[Signature]



IV – REȚELE TEHNICO – EDILITARE

In zona studiata se afla toate tipurile de rețele edilitare – alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica, telefonie.
Amplasarea noilor constructii se va realiza tinand cont de aceste rețele, de avizele de la detinatorii de utilitati din zona.

V – DISFUNCȚII – POTENTIAL

Cele mai importante disfuncții sunt cele legate de accesibilitate, avand in vedere natura traficului de pe Soseaua Bucuresti – Ploiesti. In prezent exista la limita de nord a parcelei un acces carosabil catre sere – punct de acces care ar putea servi si terenul studiat.

Potentialul este reprezentat de urmatoarele elemente:

- pozitia favorabila in cadrul orasului – zona nordica, vecinatatea aeroportului ;
- legatura facila cu centrul Bucurestiului, cu zonele de servicii si echipamente publice;
- structurarea zonei ca zona verde, puternic plantata.



VI – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul cuprins in prezentul P.U.Z., in suprafata de 15 056,38 mp este constructibil cu conditia respectarii urmatoarelor regulamente:

- **functiuni admise:** - hipermagazin, servicii, parcaj si functiuni tehnice aferente, spatii verzi amenajate, platforme si circulatii pietonale, circulatii carosabile
- **amplasarea constructiei pe parcela :**
 - noua cladire va fi amplasata pe terenul de pe Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr. 83-85-87, respectand retragerea propusa prin Planul Urbanistic Zonal anterior aprobat, de pe DN1 – **75 metri** din axul Soselei Bucuresti – Ploiesti;
 - edificabilul propus se va retrage minim **16,00 m** fata de limita de sud, min **6,00 m** fata de limita de nord, si fata de limita de proprietate dinspre vest minim **8,00 m**;
- **circulatii, accese si parcare:**
 - accesele principale se vor realiza din str. Stefan Holban si din giratia sos. Bucuresti-Ploiesti
 - zonele de parcare se propun a se realiza in incinta, conform planului de reglementari si planului de situatie anexat cu respectarea HCGMB nr. 66 din 06.04.2006
- **inaltimea cladirilor:**
 - noile constructii vor avea un regim de inaltime de - maxim **25,00 m**



- aspectul exterior :

- toate fatadele cladirii vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara
- este interzisa folosirea materialelor de constructie precare si a tablei stralucitoare din aluminiu pentru invelitoare.

- echipare edilitara :

- este obligatorie racordarea noilor cladiri la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare si electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

- procent maxim de ocupare a terenului (POT) :

- POT maxim = 60%

- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :

- CUT maxim = 2.5



1. Frecciar



[Handwritten signature]

INTOCMIT,

Arh. Andreea Dalimon

Andreea Dalimon

