

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

Avea nr. 1 la HCCRB
ur. 177/2013

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. M/11.04.2013
PUZ – ȘOSEAUA ORHIDEELOR NR. 46, SECTOR 1



INIȚIATOR: SC HEINEKEN ROMÂNIA SA

ELABORATOR: SC MINA-M-COM SRL-URB. RUR VALER CRIȘAN

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. - nr. 1126461/17.12.2012 și nr. 1146636/22.03.2013

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU : Zona analizată și reglementată prin PUZ se află situată în intravilanul Municipiului București, sectorul 1 al Municipiului București.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR:

PREVEDERI PUG/ PUZ APROBATE ANTERIOR:

Conform PUG Municipiul București amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unității Teritoriale de Referință M2 – zonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.

Indicatori urbanistici :

POT_{max} = maxim 70%

Există posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri); pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CUT_{max}=3,0

În cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

R_{maxh}-P+14E.

Pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu, ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornișele Dâmboviței și Colentinei;

Funcțiuni:

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.

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 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 : 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; depozitari 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



AVIZE ȘI ACORDURI CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI

- CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 911/1008229/06.08.2011.
- AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 21/09.08.2011.
- AVIZUL PRELIMINAR nr. 23/09.11.2012.
- PROCES VERBAL DE RECEPȚIE- OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUCUREȘTI : 178/2012.
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 19286/64/10.12.2012 EMISĂ DE AGENȚIA REGIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI.
- AVIZUL AUTORITĂȚII AERONAUTICE CIVILE ROMÂNE : AVIZ NR. 35932/1278/2012.
- AVIZUL FAVORABIL NR. E/AP/490/2011 EMIS DE PRIMĂRIA SECTORULUI I.
- ACORDUL NR. 3182/A/2011 EMIS DE INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII.
- AVIZELE NR. 609/ZP/05.07.2012; nr. 751/ZP/27.07.2012 și nr. 1134/ZP/13.11.2012 EMISE DE MINISTERUL CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL PRIN DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ ȘI PATRIMONIUL NAȚIONAL A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI.
- AVIZUL COMISIEI DE COORDONARE REȚELE EDILITARE-P.M.B.: AVIZ NR. 1125445/15.01.2013.
- AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE - P.M.B. : AVIZ NR. 1120222/10691/2012.



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

FUNCTIUNI : CONFORM R.L.U.-P.U.G. MUNICIPIUL BUCUREȘTI AFERENTE SUBZONEI M2: 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.

INDICATORI URBANISTICI : POT_{max}=50-70%; CUT_{max}=2,0 - 3,0 mp ACD/mp teren; Rh_{max}=P+1E - P+2EP+14E.

Se va asigura restaurarea și reconversia monumentelor istorice nominalizate în Lista anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2361/2010 pentru modificarea Anexei nr. 1 la O.M.C.C. nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute - „Orzăria” (cod LMI/2010:B-II-m-B-19313.01), „Mălăria” (cod LMI/2010:B-II-m-B-19313.02), „Pavilionul administrativ” (cod LMI/2010:B-II-m-B-19313.03) și „Ateliere și magazii-fațada spre strada Fluviului” (cod LMI/2010:B-II-m-B-19313.04).

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.

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.

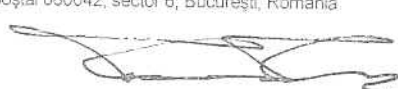
În conformitate cu art. 63, alin. (2), litera g) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: „(2) Constituie contravenții următoarele fapte : (...) g) semnarea, în conformitate cu prevederile art. 38 alin. (1), de documentații de amenajarea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

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU

p.Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu



Întocmit,
Expert ing. Victor Manea



Teren privat de utilitate publica

Spatii Verzi



Zona activitati mixte - activitati comerciale, birouri, servicii manageriale, tehnice, profesionale, servicii colective si personale, restaurante, recreere, mica productie, locuinte

M2.1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri;



M2.2 - Zona functiuni sport/agrement

POT = 50,00 %

CUT = 2



M2.3 - Zona functiuni publice - parcare

POT = 50,00 %

CUT = 2

Suprafata Teren - 27261,03mp

Situatia Existenta

POT = 8,00 %

CUT = 0,33

Situatia Propusa

POT Max. admis = 70,00 %

CUT Max. admis = 3,00



S.C. MINA-M-COM S.R.L.
J40/20209/1992

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
S.C. HEINEKEN ROMANIA S.R.L.

PROIECT

395

SEF PROIECT: Arh. Valer Crisan

DATA

Iulie
2012

PROIECT :

FUNCTIUNI MIXTE CONFORM
M2 RLU PUG
ORHIDEELOR - Nr. 46

FAZA

PUZ

PROIECTAT

Urb. Alexandru Dragnea
Urb. Augustina Stan
Urb. Claudiu Patrulea
Urb. Daniel Jotu
Urb. Georgiana Voicu
Urb. Radu Andreescu
Urb. Roxana Turcu
Urb. Valer Crisan

SCARA

1:500

PLANSA :

Reglementari Urbanistice
Plan Zonificare Functionala

NR. PLANSA

07

Avea nr. 3 la HCGMB nr.
177/2013

REGULAMENT DE URBANISM

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice sau de interes general și din locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a poliilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul unui punct de concentrare a locuitorilor gări, autogări, zone de activități diversificate. Deoarece incinta are mai mult de 3000,0 mp și cuprinde construcții listate ca monument istoric, pentru aceasta zona cuprinsă în PUG în UTR – M2, a fost întocmit PUZ în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei adiacente.

M2 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare
- 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;
- 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA II:

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

ARTICOLUL 4 - Caracteristici ale Parcelelor

se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată

- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale delimitat prin PUZ elaborat asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente care să asigure o funcționare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR.

se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELĂ.

se va respecta caracterul zonei prin menținerea distanțelor caracteristice;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

parcelele sunt construite numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate;
- se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;

- se va respecta regulamentul instituit prin HCGMB 66/2006

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

H max = P+14 E 45,00M

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenții asupra monumentelor existente în incinta vor necesita studii de specialitate avizate conform legii;
- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare
- aspectul clădirilor noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captare a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI MAXIME

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim 70%*

*cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri de maxim 8 metri înălțime;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.0 mp.ADC/mp.teren

Sef proiect
Arh. Valer Crisan

