



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

ANEXA NR. 1 la HCGMB NR. 279 / 31.10.2013

AVIZ ARHITECT ȘEF nr. 23/23.07.2013

PUZ – ȘOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 8A, SECTOR 1

Prezentul Aviz înlocuiește Avizul de urbanism nr. 42/03.11.2010, urmare a revizuirii procedurii de avizare conform noilor prevederi legale impuse de Legea nr. 190/2013, prin care s-a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

INIȚIATOR: SC HERCULES PROPERTIES SRL

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

NR. ÎNREGISTRARE CERERE : REGISTRATURA P.M.B. - NR. 1173091/12.07.2013

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: S-11301,00 mp teren proprietate persoană juridică

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

PREVEDERI PUG AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI APROBAT:

Conform PUG Municipiul București aprobat prin 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 și H.C.G.M.B. nr. 232/2012), amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune Unitatii Teritoriale de Referință CBI – subzona situată în afara perimetrului central care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTAȚI:

POTmax =50%; CUTmax =pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUTmaxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și CUT maxim 2,2 mp.ADC/mp.teren pentru clădiri cu 3-4 niveluri.

CERTIFICATUL DE URBANISM FAVORABIL nr. 778/63/S/9306/15.05.2013 eliberat de Primăria Sectorului 1 al Municipiului București

AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 19/11.07.2013.

AVIZUL COMISIEI TEHNICE DE CIRCULAȚIE nr. 1170390/8157/12.07.2013

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

CONFORM
[Signature]



FUNCȚIUNI AVIZATE: SPAȚIU COMERCIAL - SUPERMAGAZIN

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI:

U.T.R.1: POT=30%; CUT=1,00 mpADC/mp.teren; Rhmax=S+P+1E – Hmax-8,00m

U.T.R.2: POT=50%; CUT=2,50 mpADC/mp.teren – configurarea edificabilului se va face în baza unei alte documentații de urbanism avizate și aprobate conform prevederilor legale în vigoare.

CIRCULAȚII, ACCESE: conform Avizului Comisiei tehnice de Circulație nr. 1170390/12.07.2013.

De 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 HCGMB nr. 66/2006.

ACORDURI, AVIZE NECESARE PENTRU APROBARE: Aviz Ministerul Culturii prin Direcțiile Județene, Aviz Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice, Aviz Comisia de Coordonare Lucrări Edilitare – P.M.B., Suportul topo-cadastral realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Municipiului București, Extrase de Carte Funciară la zi pentru amplasamentul care a generat PUZ, Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la Registrul Urbanistilor din România, alte avize conform legislației în vigoare.

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”.

NOTĂ:

Prezentul Aviz este eliberat în temeiul prevederilor Legii nr. 190/2013 care a modificat și completat Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile Art. 37, Avizul Arhitectului Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului General al municipiului București.

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.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PĂTRAȘCU



p. Șef serviciu,
Urb. Cosmin Metescu

Referent,
ing. Victor Manea



Decizia nr. 12/11.07.2013 3

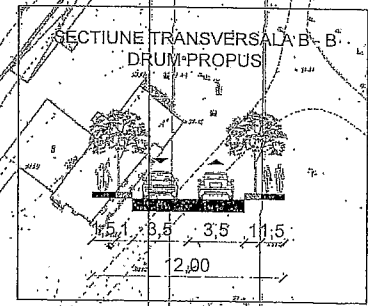
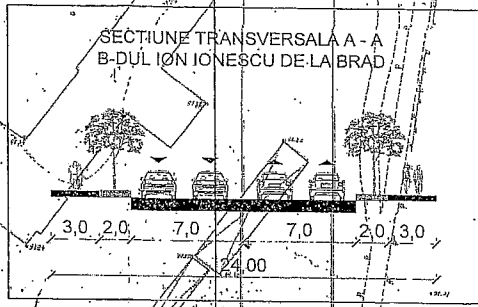
ANEXA NR. 2 la HGMB NR. 279/31.10.2013

INTABULAREA PLANULUI



Nr. Pct.	Coordonate X [m]	Coordonate Y [m]
700.	334026.687	585168.408
701.	333899.309	585202.770
702.	333945.868	585160.257
708.	333890.598	585154.880
710.	333925.716	585135.981
711.	333892.459	585128.638
712.	333978.707	585061.778
718.	333804.962	585145.200
714.	334084.731	585145.497
716.	334070.404	585163.968
716.	334059.481	585178.034
717.	334037.361	585180.765
718.	334031.394	585161.288
719.	334028.723	585165.327
23.	345004.841	553926.446
27.	345018.860	553908.770
28.	345050.410	553868.990
29.	345103.672	553801.337
30.	345108.373	553805.065
35.	345058.491	553870.786
36.	345074.844	553847.537
37.	345099.210	553824.273
38.	345096.928	553819.563

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la aviz CTATU
Lot 2 Nr. 23 din 23.07.13
ARHITECT SEF



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE
- LIMITA U.T.R.
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII
- ZONA LOCUIRE/COMERT/SERVICII
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ALINIERE PROPUASA
- SUPRAFATA DE TEREN PIERDUTA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA
- EDIFICABIL MAXIM PROPUAS: P+1E



BILANT TERITORIAL PROPUȘ

S totala teren = 11 301 mp
S teren pierduta pentru cauza de utilitate publica = 1 354 mp

U.T.R. 1

FUNCTIUNE : SPATII COMERCIALE, SERVICII
REGIM DE INALTIME : P+1E
H max cornisa = 8 m
POT propus = 30%
CUT propus = 1

S teren = 3 954 mp (100%)
S construita = 1 186,20 mp (30%)
S spatii verzi = 1 186,20 mp (30%)
S circulatii = 1 581,60 mp (40%)

U.T.R. 2

S teren = 7 347 mp (100%)
POT propus = 50%
CUT propus = 2.5

* Configurarea edificabilelor din zona U.T.R 2 se va face prin documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.

Mater avizata de 13.11.2013

AVIZ SPRINT		SC AVIZ SPRINT SRL J-40-21138-27.02.2005 CUI-14239682-27.02.2005	Beneficiar: S.C. HERCULES PROPERTIES SRL Obiectiv: Construire spațiu comercial de tip supermarket Adresa: SOS. GH. IONESCU SISEȘTI nr. 8A, Sector 1, București	Nr. Proiect 07-002 Faza PUZ					
Proiectat	ing.urb. Oana Singureanu	 	PLAN REGLEMENTARI						
Desenat	ing.urb. Oana Singureanu		Scara 1:1000	Plansa nr. A-06					
Verificat	arh.urb. Maria-Luiza Budescu		Data Iulie 2013	<table border="1"> <tr> <th>ISO 9001</th> <th>ISO 14001</th> <th>ONISAS 18001</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ISO 9001	ISO 14001	ONISAS 18001		
ISO 9001	ISO 14001	ONISAS 18001							

ANEXA NR. 5/100 11-
279 / 31.10.2013

AVIZ
SPRINT

Obținere documentație autorizată de construcție
Proiectare Arhitectură Mecanice

PUNCT DE LUCRU - str. MAMULARI, Nr.2, Bl.C1, Sc.9, Ap.46, SECTOR 3, BUCUREȘTI

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

ISO 9001
SCCR
Certified quality system

ISO 14001
SCCR
Certified environmental management system

OHSA 18001
SCCR
Certified occupational health and safety management system

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"SOSEAUA GHEORGHE IONESCU SISEȘTI NR. 8A", 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, cu valabilitatea prelungită prin H.C.G.M.B. 324/17.11.2010, respectiv prin H.C.G.M.B 241/2011 și H.C.G.M.B 232/2012.

Conform acestuia, terenul din care face parte și amplasamentul în studiu este situat într-o zonă de servicii, de tip **CBI** – subzonă serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

SUBZONA CBI

Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor. Subzona CBI reprezintă subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

UTILIZĂRI ADMISE

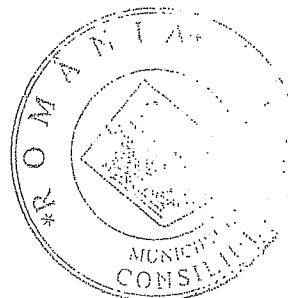
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor ;
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:



deputat al 13.11.2013 5



- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General în ceea ce privește utilizările admise, deoarece este păstrată funcțiunea principală, și anume cea de servicii publice (spațiu comercial de tip supermarket).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Planul Urbanistic Zonal nu modifica Regulamentul Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General în ceea ce privește amplasarea clădirilor față de aliniament deoarece impune o aliniere de min 50,00 m față de B-dul Ion Ionescu de la Brad.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

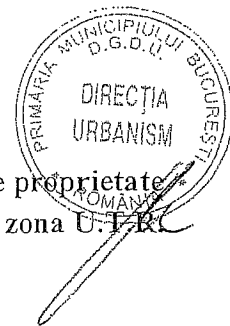
- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regiuni izolate;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Nu se respecta condiția amplasării clădirii față de limitele laterale deoarece clădirea este retrasă cu 4,00 m față de limitele laterale de proprietate (respectiv cele două străzi nou propuse), și nu cu minim 5,00 m cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri



Directorat de Urbanism al B.M. Bucuresti



Este respectata si conditia amplasarii cladirii fata de limita posterioara de proprietate deoarece prin Planul Urbanistic Zonal este propusa o retragere de 5,00 m (fata de zona U.T.R.C. 2).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru subzona CB1, inaltimea maxima a cladirilor este de P+6E si mai multe.

Inaltimea maxima prevazuta in Planul Urbanistic Zonal este de 8,00 m (P+1E), respectand astfel Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor Colentinei și Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

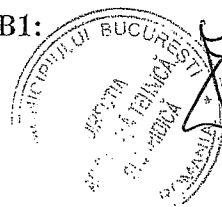
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este prevazuta o suprafata de spatii verzi de 30%, respectand astfel prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal.

Indicatorii urbanistici maximi admisi pentru subzona CB1:

RHmax = P+6E si mai multe

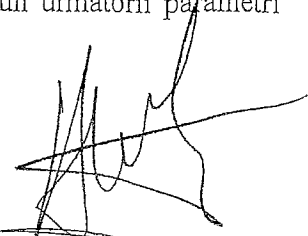
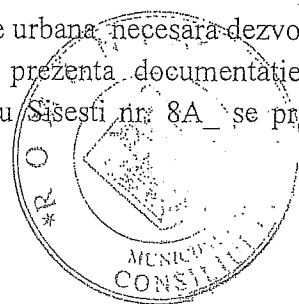
POT = 50%

CUT maxim = 2,4



Prin respectarea Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr.525/1996), a Codului Civil si in corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism se doreste optimizarea zonei din care face parte si amplasamentul in studiu prin mobilare urbana necesara dezvoltarii zonei.

De precizat ca in limitele studiate prin prezenta documentatie, referitoare exclusiv la amplasamentul in studiu _ Sos. Gheorghe Ionescu nr. 8A _ se propun urmatoorii parametri urbanistici raportati la suprafata de teren studziata:



dezbateri 13-11-2013 7



Conform Certificatului de Urbanism nr. 778/63/S/9306 din 15.05.2013, Suprafata de teren reglementata prin Planul Urbanistic Zonal este de 11301 mp.

Suprafata de teren studiata a fost impartita in doua Unitati Teritoriale de Referinta, astfel:

FUNCTIONE:

Spatiu Comercial – Supermagazin, Servicii

INDICATORI URBANISTICI:

U.T.R. 1

POT = 30%

CUT = 1

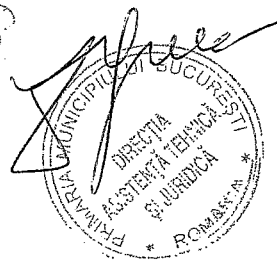
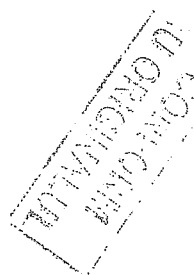
RHmax = P+1E

Hmax = 8m

U.T.R. 2

POT = 50%

CUT = 2,5



Deoarece este propus un POT de 30% si un CUT maxim de 1, Planul Urbanistic Zonal respecta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

Configurarea edificabilului din zona UTR 2 se va face pe baza unei alte documentatii de urbanism avizate si aprobate conform prevederilor legale in vigoare.

Se propun doua strazi cu un profil total de 12 m ce vor deservi terenurile invecinate.

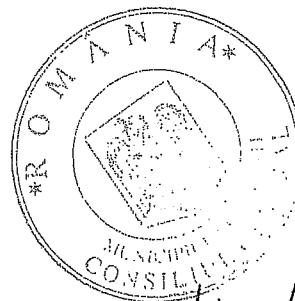
In detaliu, definirea edificabilului prin retrageri de la limitele de proprietate este precizat in plansa de reglementari propuse.

INTOCMIT,

Ing.urb. Oana Singureanu

VERIFICAT,

urb. Maria Luiza Budescu



Autenticat la 13.11.2013 A