

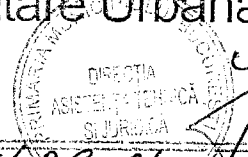
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Ava ul. 16 HCGMB NR 235/04.09.2014

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism



Handwritten signature and stamp: CONFORM CU ORIGINALUL

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF nr. 5/28.04.2014  
PUZ – PANTELIMON NR. 111A, SECTOR 2, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: S.C. LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA

ELABORATOR: : S.C. BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM SRL – arh. Bogdan Bogoescu – RUR –D,E

NR. ÎNREGISTRARE CERERE: PMB nr.1224553/10.03.2014 și la Direcția Urbanism sub nr. 1952/11.03.2014 și adresa nr. 4043/17.04.2014 ( DU nr. 3452/18.04.2014) a Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Domeniul Public și Privat.

SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ prin PUZ: suprafața de 2811,00mp din acte (2895,00mp conform măsurătorilor cadastrale) este proprietate privată persoane juridice și terenul pe care se propun circulațiile aferente, în conformitate cu adresa nr. 4043/17.04.2014 a Direcției Patrimoniu, înregistrată la Direcția Urbanism sub nr. 3452/18.04.2014 reprezintă "trotuar pietonal și platformă betonată pe suprafața căreia se află construcții provizorii cu destinația de spații comerciale ( chioșcuri ...), ale de circulație auto/ pietonală fără denumire atribuită, - amplasament ce se încadrează în categoria de bunuri care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București conform H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventariului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, în baza Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare. Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei situații juridice, prezintă că arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul ce face obiectul cererii, iar apariția unor modificări ulterioare ne revine de orice răspundere. Această situație juridică este posibil să sufere modificări sau completări ulterioare, datorată altor documente, pe care nu le deținem la data întocmirii prezentei."

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: zona de studiu cuprinde Str. Baicului, Str. Cosatche Conache, Str. Fântânică, Șos. Pantelimon.

PREVEDERI PUG APROBAT ANTERIOR: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, completată cu HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/ 2012 figurează în figurează în „L4a” - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate; INDICATORII URBANISTICI REGLEMENTAȚI: POT maxim = 20%, POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 45%; CUT maxim = 1,4, CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,3.

CERTIFICATELE DE URBANISM NR. nr. 1857/213 "P" din 05.12.2011 și nr. 2120/240 „P” din 18.12.2012 emise de Primăria Sectorului 2 ; AVIZELE DE OPORTUNITATE NR. 4/11.02.2013 și 18/25.07.2012 emise de Primăria Municipiului București; AVIZ PRELIMINAR NR. 16/04.06.2013.

ACORDURI, AVIZE CARE STAU LA BAZA EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF: Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 54466/DGDR/17.07.2013; avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice - Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București – Decizia etapei de încadrare nr. 29 din 11.10.2013 (nr. 16251/11.10.2013); avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a PMB nr. 1184103/13.09.2013; avizul Comisiei Tehnice de Circulație a PMB nr. 8090/12.07.2013/1170168/04.07.2013; Avizul Direcției Transporturi, Drumuri, Sistematizarea Circulației din cadrul PMB privind declararea de utilitate publică a arterei de circulație propusă – adresa nr. 13743/04.12.2013 (adresa Serviciului Legislație nr. 9473/3451/22.04.2013), adresa nr. 4043/17.04.2014 ( DU nr. 3452/18.04.2014) a Direcției Patrimoniu – Serviciul Evidență Domeniul Public și Privat, adresa Serviciului Proiecte Urbane nr. 10728/21.12.2013 ; Avizul Primăriei Sectorului 2 – Administrației Domeniului Public Sector 2 – adresa nr. ADP 2 5757/R/04.07.2013; Extras de carte funciară la zi pentru terenul ce a generat PUZ – nr. cerere nr. 46213/02.10.2013. Declarație notarială din care să rezulte că proprietarii imobilelor cuprinși în aria de studiu au fost informați de către autor cu privire la propunerile PUZ – încheiere de autentificare nr. 2642/20.11.2013.

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

FUNCȚIUNI AVIZATE: supermarket

INDICATORI URBANISTICI AVIZAȚI: POTpropus= max. 61,5% , CUTpropus= max. 1,3 mpADC/mpteren, RHmax.= P+1E, Hmax.=12,00m, cu respectarea Codului Civil.

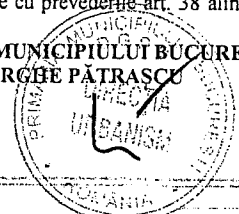
RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE: retragerile față de limitele de proprietate vor respecta planul de reglementări vizat spre neschimbare.

CIRCULAȚII / ACCESE: Parcarea și gararea autovehiculelor 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 H.C.G.M.B. nr. 66/2006. Accesul se va realiza conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, poate fi folosit numai după aprobarea documentației de urbanism, care 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. Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Handwritten signature of Olivia Ana Ciobanu Oprescu

Referent,  
ing. urb. Camelia Garcușu/redactat 4 ex. 23.04.2014

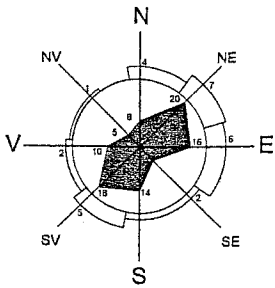
Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România  
Tel: 021.305.55.68, 021.305.55.00 int.1701  
http://www.pmb.ro



Handwritten notes: multiplicat, [signature]

17-09-2014

3



B O G O E S C U A R H I T E C T U R A U R B A N I S M

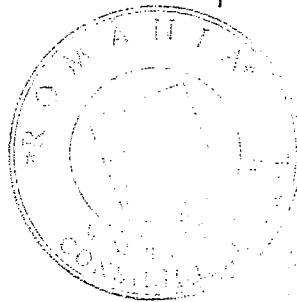
**BAU**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PANTELIMON 111 A**

**CONFORM CU ORIGINALUL**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA URBANISM**  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 5 din 28.04.2014  
ARHITECT ȘEF



multiplicat

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	Director General: Arh. <b>Bogdan Bogoescu</b>		Beneficiar: <b>S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.</b>
	<b>BAU</b>		Proiect nr. <b>235/2012</b>
ELABORATOR	NUME	SEMNAȚURA	Scara: <b>1:500</b>
SEF PROIECT	arh. Bogdan Bogoescu		Titlul proiectului: DOCUMENTATIE PENTRU AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF MUN. BUCUREȘTI Soseaua Pantelimon nr. 111A, sector 2, București
PROIECTAT	arh. Petru Dragoiu		Data: <b>11/2013</b>
DESENAT	arh. Petru Dragoiu		Titlul planșei: <b>PLAN REGLEMENTĂRI</b>
			Faza: <b>PUZ</b>
			Pl. nr. <b>6</b>

Anexa ul. 3/A HPCMB NR. 235/2014

B O G O E S C U   A R H I T E C T U R A   U R B A N I S M

BAU

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 5/28.04.2014  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PROIECT NR. 235/2012  
PLAN URBANISTIC ZONAL SUPERMARKET LIDL

CONFORM CU  
ORIGINALUL

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA A VIZULUI  
ARHITECTULUI SEF AL MUN. BUCUREȘTI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
SUPERMARKET LIDL  
ȘOSEAUA PANTELIMON, NR. 111A,  
SECTOR 2, BUCUREȘTI

Parcela care a generat PUZ se află situată în Șoseaua Pantelimon nr. 111A, sector 2, reprezentată conform Planșei de reglementări – Planșa nr. 09 din documentația PUZ.

**Situația juridică**

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București este compus din terenul în suprafață de 2895mp și construcțiile existente pe acesta, care se află în proprietate privată.

**SECȚIUNEA I:**  
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. **Utilizări admise**  
Supermarket

- Structură de vânzare cu amănuntul cu suprafață de până la 2500 mp  
(Ac totală la sol = 1780mp, conform Planșei de reglementări – planșa nr. 09)

S.C. BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM S.R.L.

Intrarea Filioara, nr. 2, etaj 1, apart. 2,  
Sector 1  
București / ROMANIA

Tel.: 0728909651/0728909650  
www.bogoescuarhitectura.ro  
E-mail: proiectare@bogoescuarhitectura.ro

reproducat ~~după~~ 17.09.2014

5

CONFORM CU  
ORIGINALUL**SECȚIUNEA II :****CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****Articolul 2. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Parcela care a generat PUZ are suprafața de 2895mp, conform documentației cadastrale și a extrasului de cadastru de la O.C.P.I. cu nr. de înregistrare 7695 din 18.02.2013, reprezentată conform Planșei de reglementări – planșa nr. 09.

**Articolul 3. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Amplasarea clădirii supermarketului se va realiza conform Planșei de reglementări - planșa nr. 09 din documentația PUZ.

**Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Amplasarea clădirii se va realiza conform Planșei de reglementări - planșa nr. 09 din documentația PUZ astfel : minimum 5m față de limita vestică, minimum 3m față de limita de nord, 2m față de limita estică și minimum 2m față de limita sudică.

**Articolul 5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Pe parcela din Șoseaua Pantelimon nr.111A este prevăzută o singură clădire cu funcțiunea de supermarket, amplasată conform Art. 4.

**Articolul 6. Circulații și accese**

Circulațiile și accesele la clădirea supermarketului se vor realiza prin amenajările propuse în zona reglementată prin Planșa de reglementări - planșa nr. 09 din documentația PUZ. Acestea sunt prevăzute în relație cu Șoseaua Pantelimon astfel :

1. Punctul 1 de intrare, aflat la limita de est a frontului către aleea propusă, în apropiere de Șos. Pantelimon, va asigura accesul pietonilor la incinta supermarketului.
2. Punctul 2 de intrare, aflat la limita de est a frontului către aleea propusă, va asigura accesul auto în parcajul supermarketului.
3. Punctul 3 de intrare, aflat la capătul aleii propuse, asigură accesul pentru operațiunile de aprovizionare.

Pe laturile de est, vest și sud ale proprietății se propune amenajarea unei zone carosabile coerente și eficiente, care să asigure accesul atât al clienților supermarketului, cât și al rezidenților zonei învecinate, și a unor spații verzi aferente, cu rol de protecție și reprezentare. Segmentul carosabil existent dinspre latura de est a proprietății din Șos. Pantelimon nr.111A se va modifica și va asigura accesul auto dinspre Șos. Pantelimon la supermarket și la incinta dintre blocurile de locuințe învecinate a autovehiculelor și a pietonilor. Accesul auto (cu lățimea generală de 6m - două benzi) se va realiza din Șoseaua Pantelimon pe această nouă arteră dimensionată corespunzător accesului auto al clienților și al personalului însărcinat cu aprovizionarea periodică.

**Articolul 7. Staționarea autovehiculelor**

Staționarea vehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, la parterul supermarketului, în conformitate cu avizul de specialitate.

S.C.BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM S.R.L.

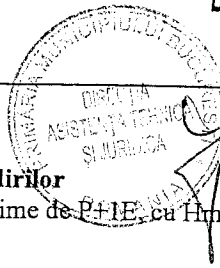
Intrarea Filioara, nr.2, etaj 1, apart.2,  
Sector 1  
Bucuresti / ROMANIA

Tel.: 0728909651/0728909650  
www.bogoescuarhitectura.ro  
E-mail: proiectare@bogoescuarhitectura.ro

multiplicat  17.09.2014

6

DIRECȚIA URBANISM  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
AVIZ NR. 5/28.04.2014  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CONFORM CU  
ORIGINALUL

**Articolul 8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Se admite realizarea unei clădiri cu regim de înălțime de P+1E, cu  $H_{max}=12m$ .

**Articolul 9. Aspectul exterior al clădirilor**

Clădirea va avea un aspect ce se va încadra în reglementările zonei respective prevăzute în PUG Municipiul București, fiind permise diverse concepte volumetric standard ale diverselor lanțuri de operatori din domeniul comerțului de tip supermarket.

**Articolul 10. Condiții de echipare edilitare**

Clădirea va avea asigurate condițiile de echipare edilitară necesare, prin racordarea la rețelele existente în conformitate cu avizul de specialitate.

**Articolul 11. Spații plantate**

Conform Planșei de reglementări - planșa nr. 09 din documentația PUZ, pe parcela din Șoseaua Pantelimon nr. 111A se vor amenaja spații verzi plantate cu gazon, plante decorative și arbori, cu suprafața de 887,8mp, ocupând un procent de 30,6% din întreaga suprafață a acesteia.

Spațiile rămase neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația existentă. În cazul defrișării unui arbore/arbust se va solicita Avizul de specialitate emis de Direcția Mediu din cadrul Primăriei Municipiului București.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații carosabile/pietonale, terase.

**Articolul 12. Împrejmuiri**

Pentru delimitarea parcelei din Șoseaua Pantelimon nr. 111A nu se vor realiza împrejmuiri verticale de tip gard, ci se va evidenția prin diferențe de textură a amenajării terenului, prin elemente de tip gard viu, borduri, zonele pentru locurile de parcare, suprafețele pietonale etc. Pe latura de nord a parcelei se vor realiza panouri fonoizolante, pe zona de acces a autovehiculelor de aprovizionare.

**SECȚIUNEA III :**

**POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

Articolul 13. Procent maxim de ocupare a terenului –  $POT_{max}=61,5\%$

Articolul 14. Coeficientul maxim de utilizare a terenului  $CUT=1,3$  cu  $H_{max}=12m$

Întocmit,  
Arh. Bogdan Bogoescu

S.C.BOGOESCU ARHITECTURA URBANISM S.R.L.

Intrarea Filioara, nr.2, etaj 1, apart.2,  
Sector 1  
Bucuresti / ROMANIA

Tel.: 0728909651/0728909650  
www.bogoescuarhitectura.ro  
E-mail: proiectare@bogoescuarhitectura.ro

reproducție 17.03.2014

7