



Anexa nr. 1 la HCGMB nr. 236/2014

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală Dezvoltare Urbană

Direcția Urbanism

Serviciul Urbanism

CONFORM CU ORIGINALUL



AVIZ ARHITECT ȘEF Nr. 3 / 22.05.2014
P.U.Z. – STR. 13 SEPTEMBRIE, NR. 179-181, SECTOR 5, BUCUREȘTI

INIȚIATOR: S.C. HELOLYMP CONSTRUCT S.R.L.;

ELABORATOR: S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.; R.U.R. Urb. MARIUS GABUREANU R.U.R. (DE);

SOLICITĂRILE înregistrate la CIDRC-PMB cu Nr. 1242077,

SUPRAFAȚA STUDIATĂ prin PUZ: Imobil este alcătuit din teren cu suprafața de 1312mp (1349,07mp conform măsurătorilor cadastrale), situat în Intravilanul Municipiului București, este proprietate particulară, conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism Nr. 633 - S / 17.07.2013 emis de Primăria Sectorului 5.

AMPLASARE, DELIMITARE STUDIU: Zona analizată prin PUZ este definită de următoarele repere urbane: Calea 13 Septembrie, Str. Progresului, Str. Samuil Vulcan;

PREVEDERI PUG/PUZ APROBATE ANTERIOR: Conform R.L.U.-P.U.G Municipiul București, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000 prelungit cu H.C.G.M.B. nr.324/2010, H.C.G.M.B. nr.241/2011 și cu H.C.G.M.B. nr.232/2012, amplasamentul ce face obiectul documentației de urbanism se suprapune următoarei Unități Teritoriale de Referință: **CB3** - subzona polilor urbani principali: - Barb Văcărescu, Berceni, BIG Berceni, Colentina, Crângași, Drumul Taberei, Filaret, Fundeni, Gara Basarab, Giurguiului, Lacul Morii ves Obor, Orhideelor, Panduri, Pantelimon, Pipera, P-ța Presei Libere - Poligrafiei, Sălaj, Văcărești, având următorii Indicato Urbanistici Reglementați: POTmax= POTmaxim 70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri c maxim 2 niveluri (H. maxim = 8 metri) pentru diferite utilizări; CUTmax = 4,5 mp.ADC/mp.teren, pentru funcțiunile publice se va respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Amplasamentul a mai facut obiectul documentației de urbanism P.U.Z. - VULCAN aprobat cu H.C.G.M.B. Nr. 97 / 2006.

ACORDURI, AVIZE NECESARE EMITERII AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF:

Certificatul de Urbanism Nr. 633 - S / 17.07.2013 emis de Primăria Sectorului 5, Avizul de Oportunitate 28 / 24.10.2013, Avizul Preliminar Nr.28/20.12.2013; Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice: Adresa M.D.R.A.P. Nr.-31.033 / 13.05.2014; Avizul Ministerului Mediului și Schimbărilor Climatice: Decizia etapei de încadrare A.N.P.M.B. Nr.9 / 11.03.2014; Avizul Comisiei de Coordonare Lucrări Edilitare a P.M.B.: Aviz Nr.1223213 / 07.03.2014; Avizul Comisiei Tehnice de Circulație: Aviz Nr.1208361 / 15.01.2014; Suport Topografic/Cadastral vizat O.C.P.I. București: Nr.33064 / 06.12.2013;

Având în vedere, consultarea, analizarea, expertizarea și fundamentarea tehnică de specialitate a Comisiei Tehnice de Urbanism : Amenajarea Teritoriului - P.M.B.- 18.09.2013, asupra reglementărilor urbanistice propuse pentru dezvoltarea spațial durabilă : urbanistică a zonei:

SE AVIZEAZĂ PLANUL URBANISTIC ZONAL, CONFORM PLANULUI DE REGLEMENTĂRI VIZAT SPRE NESCHIMBARE ȘI A REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT

FUNCȚIUNI PROPUSE: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE și BIROURI;

Indicatori urbanistici propuși: POTmax =70%; CUTmax = 4%; RHmax=2S+P+7E; Hmax=27m;

CIRCULAȚII, ACCESE: Conform Planului de Reglementări avizat de Comisia Tehnică de Circulații - P.M.B., cu Aviz Nr.1208361 / 15.01.2014, împreună cu profilele transversale și longitudinale caracteristice. La nivel de autorizație de construire, parcare și garare autovehiculelor și profilele transversale ale 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 corect funcționări a arterelor de circulație aprobate prin H.C.G.M.B. Nr. 66/2006.

În conformitate cu art. 63 litera (g) din legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația de urbanism ce a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și poate fi folosit după aprobarea documentației de urbanism. După aprobare, această documentație de urbanism, modific și completează prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Decizia privind aprobarea P.U.Z. aparține C.G.M.B conform competențelor stabilite prin lege. Prezentul aviz de urbanism este valabil numai cu condiția păstrării configurației edificabilului reglementat, conform planului vizat spre neschimbare.

ARHITECT ȘEF AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ARH. GHEORGHE PATRĂȘCU

Șef Serviciul Urbanism,
Urb. Ciobanu Oprescu Olivia Ana

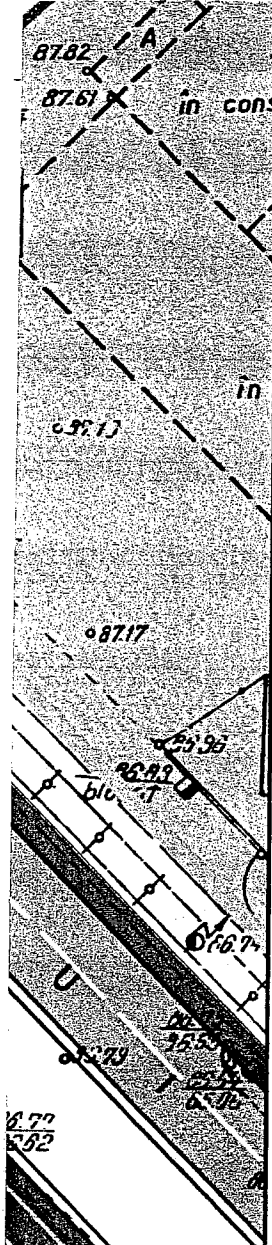
Redactat,
Urb. Cosmin Metescu

Splaiul Independenței nr. 291-293, cod poștal 060042, sector 6, București, România

Tel:

<http://www.pmb.ro>





- Circulații pietonale propuse
- Pasaj rutier denivelat inferior
- Circulații pietonale de incinta pe terenul studiat
- Zona tramvai

Anexa nr. 2 la HCGMB
nr. 236/2014

Zonificare funcțională:

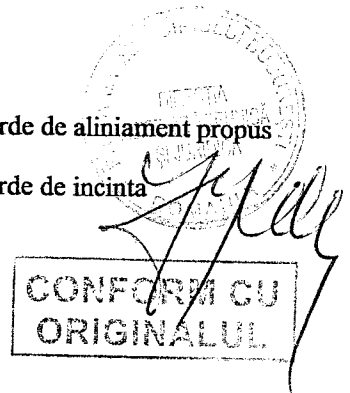
- Servicii publice
- Zona mixata: servicii-locuire
- Zona cu destinatie speciala cu caracter urban

Spații verzi:

- Spatiu verde de aliniament propus
- Spatiu verde de incinta

Reglementari:

- Limita maxima de implementare a edificabilului
Funcțiune Mixta: Servicii-Locuire
- Interdicție de construire- Suprafata din teren ce se cedeaza domeniului public aproximativ 10 m de la aliniamentul existent (de la limita de proprietate)
- Acces pietonal

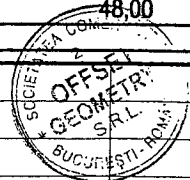
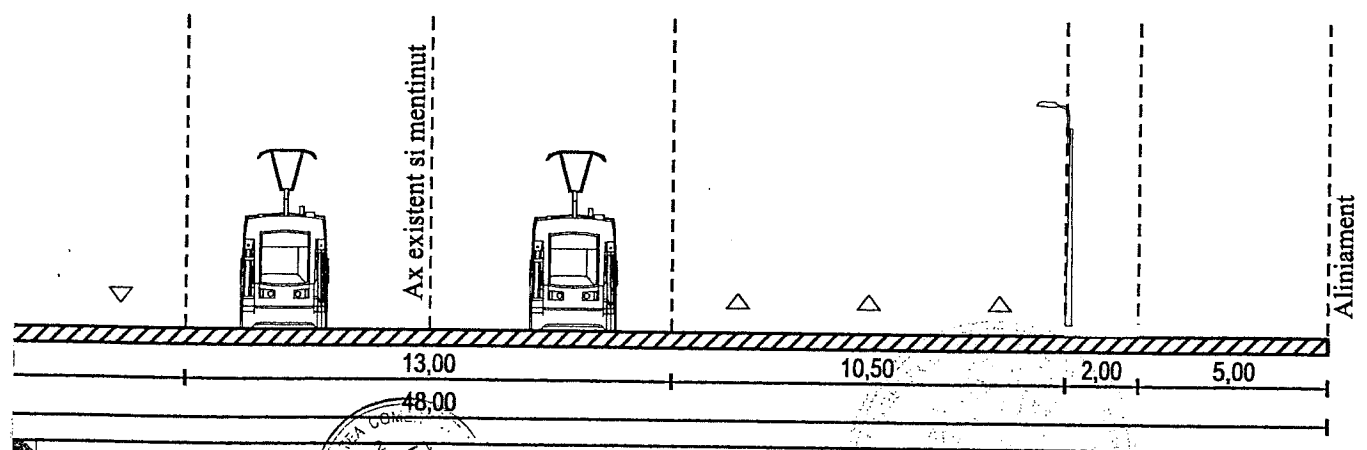


Notă: Gradul afectării terenului de circulații se va stabili la faza A.C. prin Avizul Direcției Generale de Dezvoltare Urbana, Serviciului de Proiectare Urbană și Direcția Transporturi, Drumuri și Sistemizarea Circulației din cadrul Primăriei Municipiului București conform aviz nr. 1208361/09.01.2014 și însoțit de studii topografice pentru delimitarea terenului afectat. Se vor respecta prevederile Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica

Notă: Reglementarile pentru terenurile invecinate au caracter orientativ și orice intervenție asupra acestora se vor reglementa prin noi documentații de specialitate / urbanism (P.U.D./P.U.Z.)

Notă: Reglementarile urbanistice se aplica pentru parcela care a inițiat și generat documentația P.U.Z.

ambrie cf. Aviz tehnic de consultanta preliminară de circulație nr.396/25.11.2013



EXPERT/VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L. J40/9626/12.06.2006 CUI nr. 18758335 str. Dr. Iacob Felix 95 Bucuresti sector 1				Beneficiar: S.C. HELOLYMP CONSTRUCT S.R.L., Bucuresti
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: P.U.Z. Calea 13 Septembrie nr.179-181, Sector 1, Mun. Bucuresti
SEF PROIECT	urb. Marius Găbureanu			Faza P.U.Z.
PROIECTAT	urb. R. Nedelcu			
	stud.urb.A.Sapteleci		Data aprilie 2014	Titlu plansa: Reglementari Urbanistice
DESENAT	urb. R. Nedelcu			Plansa nr. U03

4



S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.
J40/9626/12.06.2006 CUI nr. 18758335
str. Dr. Iacob Felix 95, sector 1, Bucuresti
e-mail: offsetgeometry@yahoo.com
tel: 0745.063.119, 0721.050.257

Plan urbanistic zonal
P.U.Z. Strada Calea 13 Septembrie nr.179-181, Sector 5, Bucuresti
Construire imobil Locuințe, Birouri, Servicii, Împrejurire, Utilități

Anexa m. 3 la HCGMB m. 236/2014



CONFORM CU
ORIGINALUL

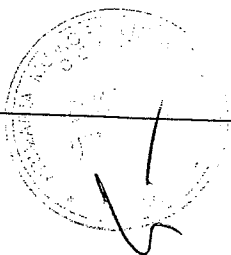
Volumul II
Regulament local de
urbanism aferent
P.U.Z.

Beneficiar: S.C. HELOLYMP S.R.L

Proiectant: S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.

Data: aprilie 2014

Faza de proiectare: Aviz de urbanism



*Proiectant
H.04.2014*

5



S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.
J40/9626/12.06.2006 CUI nr. 18758335
str. Dr. Iacob Felix 95, sector 1, Bucuresti
e-mail: offsetgeometry@yahoo.com
tel: 0745.063.119, 0721.050.257

P.U.Z. Strada Calea 13 Septembrie nr.179-181, Sector 5, Bucuresti
Construire imobil Locuințe, Birouri, Servicii, Împrejurire, Utilități

Foaie de capăt

Denumirea proiectului:

P.U.Z. Strada Calea 13 Septembrie nr.179-181, Sector 5, Bucuresti

Beneficiar:

S.C. HELOLYMP S.R.L

Proiectant:

S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L., București, Sector 1, Str. Dr. Iacob Felix nr.95, bl.17, Sc. A

Nr. proiect:

11/2013

Data:

aprilie 2014

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

*fuie proiect la
17.09.2014*

[Handwritten signature]

6¹



S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.
J40/9626/12.06.2006 CUI nr. 18758335
str. Dr. Iacob Felix 95, sector 1, Bucuresti
e-mail: offsetgeometry@yahoo.com
tel: 0745.063.119, 0721.050.257

P.U.Z. Strada Calea 13 Septembrie nr.179-181, Sector 5, Bucuresti
Construire imobil Locuințe, Birouri, Servicii, Împrejmuire, Utilități

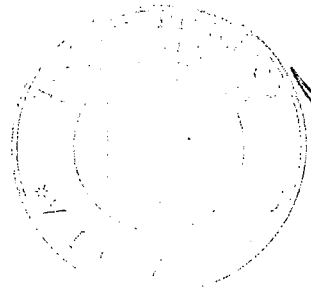
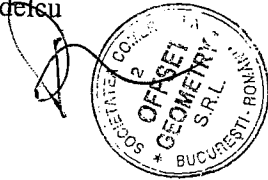
Listă semnături

Șef proiect:

Urb. Marius Găbureanu

Colectiv elaborare:

Urb. R. Nedelcu



Data:

aprilie 2014

CONFORM CU
ORIGINALUL



funcționar jurat
17/04.2014





Volumul II- Regulament Local de urbanism aferent P.U.Z.

CONȚINUT:

TITLUL I -DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare
4. Corelări cu alte documentații de urbanism în vigoare
5. Observații

TITLUL II -PRESCRIPTII GENERALE

TITLUL I -DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului general de urbanism:

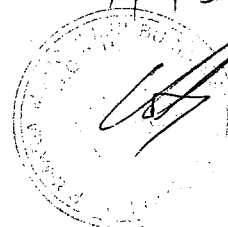
1	Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației de P.U.Z. reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice, având un caracter director.
2	Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul documentației de P.U.Z.
3	Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prescripții (permisiuni și restricții) referitoare la regimul de construire, funcțiune, înălțime maximă admisă, retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare, procentul maxim de ocupare al terenului POT maxim (amprenta maximă de construire la sol), coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT maxim, asigurarea accesului în incintă și a locurilor de parcare, caracteristici arhitecturale, materiale admise.
4	Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și analog, la scară adecvată în funcție de tipul documentației pe suport cadastral/topografic în coordonatele sistemului național de referință STEREO 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

2. Domeniul de aplicare:

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică teritoriului delimitat conform plan cadastral emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București și identificat prin următoarele coordonatele STEREO 70 astfel:

Calea 13 Septembrie nr.179-181		
Identificator cadastral 200052		
1	585294.181	325189.722
2	585272.436	325238.462
3	585280.357	325242.796
4	585293.290	325249.896
5	585298.671	325240.256
6	585317.403	325202.897
7	585302.004	325193.943
8	585294.181	325189.722
Suprf. măsurată	1349,07 mp	

CONFORM CU
ORIGINALUL





3. Corelări cu alte documentații de urbanism în vigoare:

1	Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile pentru subzona CB3, subzonă în care se înscrie terenul, din PUG Mun. București aprobat cu HCGMB nr.269/2000, completată cu HCGMB nr.342/2010, HCGMB nr.241/2011 și HCGMB nr.232/2012. Limita unității teritoriale CB3 a fost preluată din planșa anexă PUG Mun. București, Unități Teritoriale de Referință.
2	Documentația de urbanism se va corela d.p.d.v. al prevederilor pentru circulații cu: "P.U.Z. Nod Intermodal Răzoare" (nr.aviz.1/1/39 din 16.01.2008, aprobat prin H.C.L. nr.211 din 05.2008). și P.U.Z. Strada Sebastian nr.88, Sector 5 aprobat cu HCGMB nr.225 din 18.12.2012.

4. Observații:

1	Planul aferent prezentului Regulament Local de Urbanism este planșa U03 Reglementări Urbanistice..
2	Autorizarea lucrărilor de construire va ține cont de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor- tehnico edilitare și a căilor de comunicație. Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea sau modernizarea căilor de circulație rutieră.

TITLUL II -PRESCRIPȚII GENERALE

Terenul în suprafață de 1 349,07 mp conform măsurători se încadrează în **Subzona CB3-Subzona polilor urbani terțieri**, subzona serviciilor publice dispersate, situate în afara zonei protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Art.1:Utilizări admise

Funcțiune Mixtă Servicii-Comerț- Locuire -Birouri
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); edituri, servicii pentru media; centre de informare, activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, restaurant, cofetării, cafenele, baruri, comerț, locuințe cu partiu special pentru profesii libere,

CONFORM CU ORIGINALUL.

Art.3 :Utilizări interzise

- 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 re folosibile;
- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

RETRAGERI EDIFICABIL FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Art. 3:Amplasarea clădirilor față de aliniament

- pe aliniament;
- nu se admite depășirea la nivelurile superioare ale construcției în afara domeniului public;

Art. 4:Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

- la est, față de limita de proprietate din Strada Progresului nr.115-se va alipi pe limita de proprietate ;



	<ul style="list-style-type: none">- la vest, față de limita de proprietate din Strada Calea 13 Septembrie nr.183 – se va retrage cu minim 6,00m, conform cod civil art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere;
Art. 5: Amplasarea clădirilor față de limita posterioară	<ul style="list-style-type: none">- la sud, față de limita de proprietate din Strada Calea 13 Septembrie nr.183 -se va retrage cu minim 5,00 m
Art 9 : Staționarea autovehiculelor	<ul style="list-style-type: none">- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.-locurile de parcare vor fi calculate și dimensionate conform Anexei HCGMB nr.66/2006 și Normativului NP 24-97 ;- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una dintre proprietățile învecinate;
Art.10: Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none">- înălțimea maximă a clădirilor va fi 24,00 metri;
Art.11: Aspectul exterior al clădirilor	<div data-bbox="406 1120 694 1220" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">CONFORM CU ORIGINALUL</div> <ul style="list-style-type: none">- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;- Conform art.20 O.M.S. nr.536/1997 materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, cu atenție la formaldehidă, azbest și radon, și să se asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.- trebuie acordată o atenție orientării camerelor față de vânturile dominante, de curenții locali de aer care se produc în ansamblurile de construcții înalte.- se recomandă izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței.
Art.12: Condiții de echipare edilitară	<div data-bbox="391 1355 710 1624" style="text-align: center;"></div> <ul style="list-style-type: none">- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice urbane;- se interzice montarea pe fațadă spre stradă a aparatelor de aer condiționat și a antenelor TV-satelit;- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațada principală;- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;- orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.- depozitarea deșeurilor menajere-vor fi prevăzute prin proiectul de arhitectură camere speciale de depozitare a deșeurilor menajere în subsol, dimensionate pe baza indicelui de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia.
Art. 13: Spații libere și spații plantate	<div data-bbox="375 1915 598 2139" style="text-align: center;"></div> <ul style="list-style-type: none">- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării



	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.- aprobarea pentru realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea a unui spațiu verde de cel 30% din suprafața totală a terenului din care cel puțin 20% (2/3) va fi pe sol, iar restul de 10% va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.
Art. 14: Împrejmuiri	<p>- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.</p> <p>- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțime maximă de 2,00 m, soclu opac de 0.60 m;</p> <p>- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea o înălțime de maxim 2.50 m;</p> <p>- organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.</p>
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
Art.15 :Procent maxim de ocupare a terenului	POT maxim = 70%
Art.16 : Coeficient maxim de utilizare a terenului	CUT maxim = 4

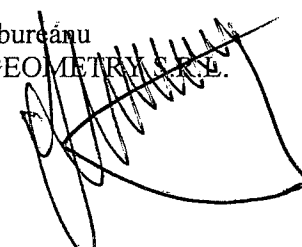
CONFORM CU ORIGINALUL



Întocmit
Urb. R. Nedelcu



Sef proiect
Urb. Marius Găbureanu
S.C. OFFSET GEOMETRY S.R.L.
aprilie 2014



Lucretia Popescu
17.04.2014